

PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA)

*VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2025*



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	3
INTRODUCTION.....	5
TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS.....	6
QUELQUES CHIFFRES CLÉS.....	12
LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LE PROGRAMME D'ACTIONS.....	13
- ACTION 1. DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIERE AFIN DE MAITRISER LES COUTS DU FONCIER ET ATTEINDRE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	14
- ACTION 2. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ASSURANT 60% DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES URBAINES ET GARANTIR L'ÉQUILIBRE ENTRE PLUS DE DENSITÉ ET AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE DES HABITANTS.....	16
- ACTION 3 : RENFORCER LA PRODUCTION DE PETITS LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS LOCATIFS, FINANCIEREMENT ACCESSIBLES.....	18
- ACTION 4. RENFORCER L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX.....	21
- ACTION 5. ADAPTER LES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET AU HANDICAP.....	24
- ACTION 6. RÉPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT DES PUBLICS SPECIFIQUES.....	26
- ACTION 7. RECONQUÉRIR LE PARC ANCIEN ET LUTTER CONTRE LA VACANCE, NOTAMMENT EN CENTRE-BOURG.....	29
- ACTION 8. LUTTER CONTRE L'HABITAT DÉGRADÉ, L'HABITAT INDIGNE	31
- ACTION 9. RENFORCER LES CENTRES-BOURGS COMME MOTEURS DE L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE.....	34
- ACTION 10. LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE.....	37
- ACTION 11. ASSURER LE PILOTAGE ET L'ANIMATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT.....	39
- ACTION 12. CRÉER L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER.....	41
SYNTHESE DU BUDGET.....	43
FICHES COMMUNALES.....	45
LEXIQUE LOCAL.....	73

N.B. les mots ou expressions suivis d'un astérisque (*) sont explicités dans le lexique page 73



PREAMBULE

L'article L. 151-45 du code de l'urbanisme rappelle la définition suivante :

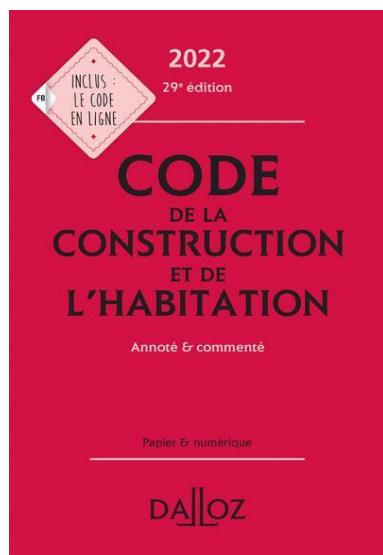
« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat (...), il comporte un programme d'orientations et d'actions.

Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat (...) définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat (...). Dans ce cas le rapport de présentation explique les choix retenus par ce programme. »



L'article R151-54 du Code de l'urbanisme définit le contenu du Programme d'Orientations et d'Actions :

« Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier prévus au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et dont les missions sont définies à l'article R. 302-1-4 du même code. »



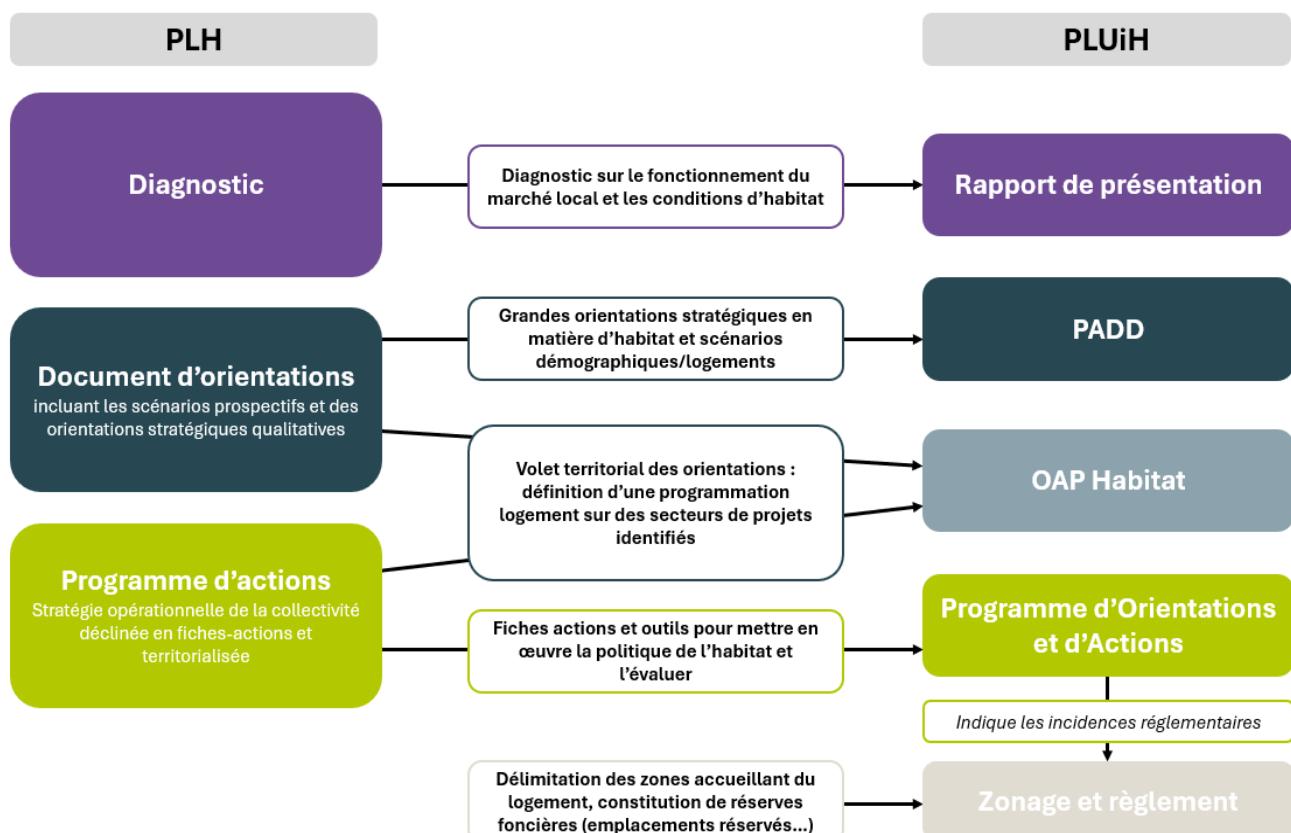
Selon l'article R. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Le programme local de l'habitat comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. »



Composition PLH et ventilation PLUiH



L'article R. 302-1-3 précise :

« Le programme d'actions indique :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »



INTRODUCTION

Le présent document définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre à la variété des besoins des habitants du territoire de Leff Armor communauté en matière de logements et d'hébergements, à favoriser le renouvellement urbain* et la mixité sociale*, à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, tout en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de la diversité des ménages du territoire et de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transport, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et de concentrer en priorité les projets en renouvellement urbain* pour dynamiser les centralités* du territoire.

Instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat, le POA décrit le cadre des actions sur le logement et l'habitat et s'appuie sur les grands axes stratégiques déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH à savoir :

- Axe n°1 :** Préserver et conforter l'identité rurale de notre territoire, vectrice de son attractivité
- Axe n°2 :** Penser le développement du territoire en adéquation avec les ressources disponibles
- Axe n°3 :** Adapter le modèle d'aménagement à l'évolution des modes de vie et au changement climatique
- Axe n°4 :** Promouvoir un modèle économique de proximité

L'**Axe n°3** concerne plus particulièrement le champ de la politique locale de l'habitat. Les objectifs énoncés au titre de cette orientation du PADD sont ainsi déclinés dans le cadre du Programme d'orientations et d'Actions.

Par conséquent, le présent document vise à apporter une réponse opérationnelle aux orientations de la politique locale de l'habitat déclinée au sein du PADD :

- **Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain,**
- **Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes,**
- **Prévenir de la dégradation du parc de logements,**
- **Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat.**

Un dispositif de pilotage et d'observation permettra de s'assurer du suivi et de la mise en œuvre du POA et il fera l'objet d'un bilan à mi-parcours (3 ans) et au bout de 6 ans. Ces bilans pourront être l'occasion de procéder à un réajustement et une actualisation de la politique habitat, en fonction de l'évolution du contexte (au vu des bilans du volet habitat du PLUiH, des évolutions des politiques nationales du logement et des dispositifs mis en place par l'Etat, l'ANAH, ...), soit par voie de modification du PLUiH ou de révision (si atteinte à l'économie générale du document).



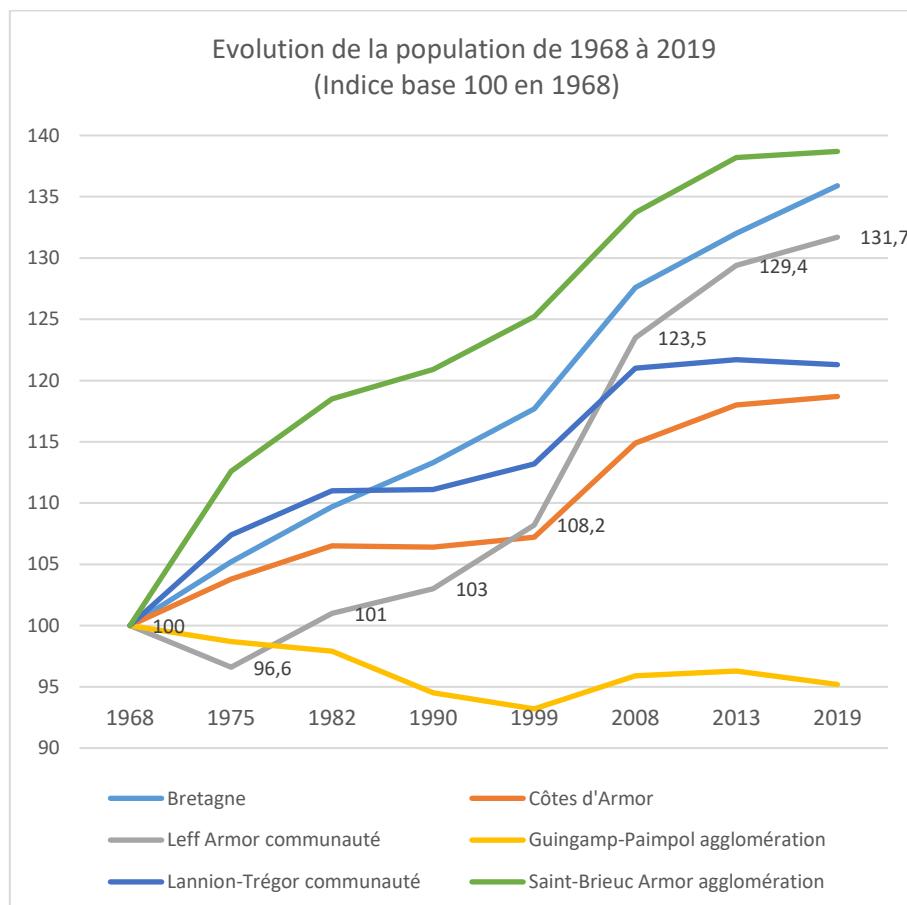
TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE LOGEMENTS

Produire une offre de logements suffisante et répartie de manière équilibrée sur le territoire

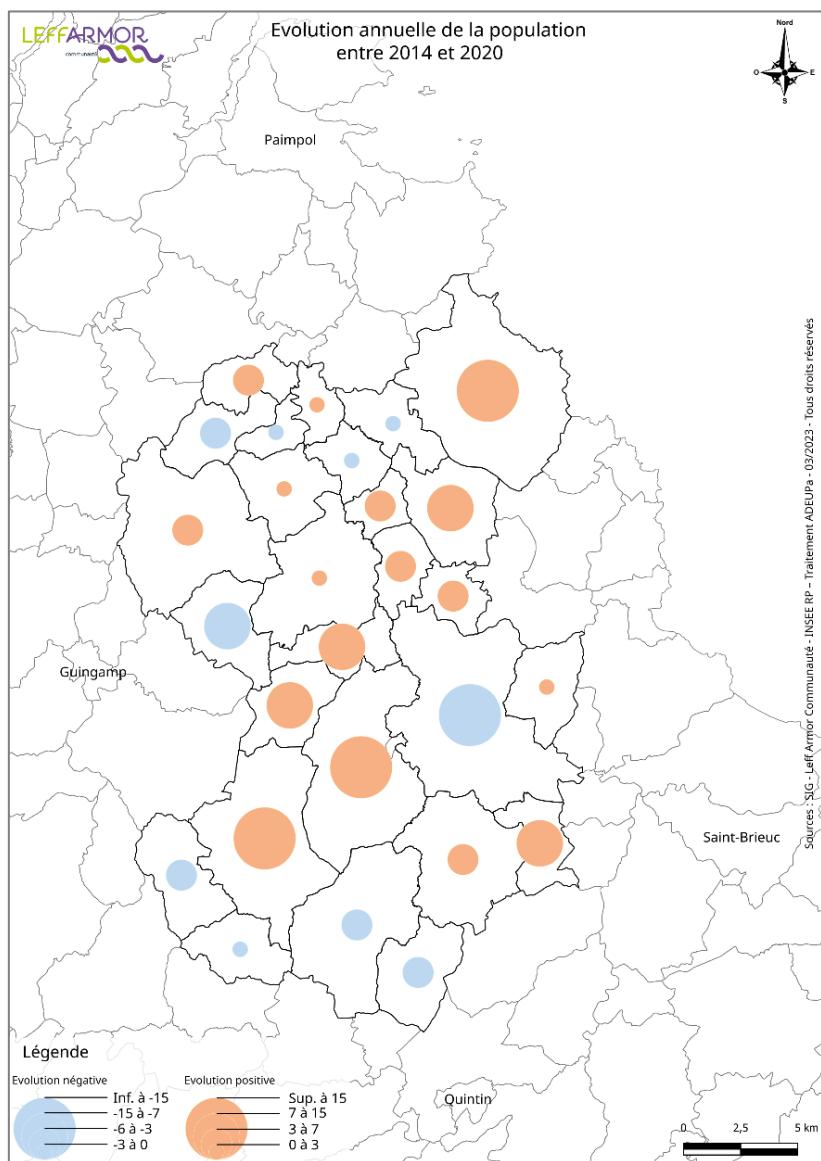
Le diagnostic a montré une trajectoire démographique à la hausse depuis 1975, avec une accélération notable entre 1999 et 2008. Après cette période, on observe un ralentissement, et plus récemment, entre 2013 et 2019, une croissance modérée, la plus faible depuis 1975 au cours de cette période.

Néanmoins, avec une évolution de la population de 1,8% sur la période 2013-2019 (soit une moyenne de 0,3% de croissance annuelle), Leff Armor communauté se distingue de certains territoires voisins, Guingamp-Paimpol Agglomération ayant connu une baisse de 1,2% et Lannion Trégor Communauté une diminution de 0,39% au cours de la même période.

Dans une perspective plus générale, la hausse de la population sur le territoire intercommunal entre 1999 et 2019 (12,4%) est supérieure à celle du département (10,7%), bien qu'elle reste inférieure à celle de la région (15,5%), illustrant la dynamique positive de croissance de Leff Armor communauté.



Cette évolution cache cependant des disparités au sein du territoire, avec d'une part des secteurs géographiques et des communes en croissance et d'autre part des secteurs géographiques et des communes en décroissance.



En termes de logements, le parc de Leff Armor communauté est composé de 79% de résidences principales. Cette caractéristique reflète une tendance notable de stabilité résidentielle sur le territoire, avec des proportions particulièrement élevées à Châtelaudren-Plouagat (80% de résidences principales), sa périphérie (86%), Lanvollon (81%), et Pommerit-le-Vicomte (80%).

Malgré une présence notable de constructions récentes, le parc de logements demeure globalement ancien : 45 % des logements datent d'avant 1959. La périphérie de Lanvollon abrite le parc le plus ancien, avec 52 % de ses logements construits avant 1959. Toutefois un traitement du parc privé ancien a été engagé dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « précarité énergétique – adaptation » et de l'Espace Conseil France Rénov'.

En tenant compte des dynamiques démographiques et des projections à venir, avec la baisse du taux de natalité, d'un taux de mortalité supérieur aux naissances, des flux migratoires stables et un



vieillissement de la population, les élus visent une ambition démographique de 0,3 % de croissance annuelle dans le prolongement de la période précédente (2013 – 2019), affichant ainsi une volonté de continuer à accueillir des habitants tout en tenant compte des capacités d'accueil du territoire présentes et futures.

Les besoins en logements sont estimés à **1500 logements sur 10 ans**, soit 150 logements par an dont environ 900 sur les 6 ans du POA. Cet objectif intègre la construction de logements neufs (130 par an) ainsi que le renouvellement du parc de logements (20 par an). On entend par renouvellement du parc de logements, le solde entre les logements détruits et les logements créés. Cet objectif de 20 logements par an correspond donc à la différence entre les logements détruits (démolition, changement de destination*, ...) et la création de logements dans le bâti existant (changements de destination*, résorption de la vacance*, division, ...).

En 2022, la vacance* des logements sur le territoire de Leff Armor Communauté est modérée, avec un taux global de 9%, inférieur à la moyenne de 11% observée au niveau du Pays de Guingamp.

Le diagnostic du PLUiH a mis en évidence des potentialités liées à la vacance des logements de longue durée*, particulièrement marquée dans les communes de Lanvollon, Pommerit-Le-Vicomte et Châtelaudren-Plouagat. Les élus visent **une réduction d'un point de la vacance structurelle*** INSEE sur la durée du PLUiH, soit passer de 4,8% à 3,8% de vacance* (taux de vacance* dit « normal » pour un territoire). Cela représente 186 logements vacants de longue durée en moins sur 10 ans.

Une territorialisation des logements qui s'appuie sur l'armature urbaine du territoire

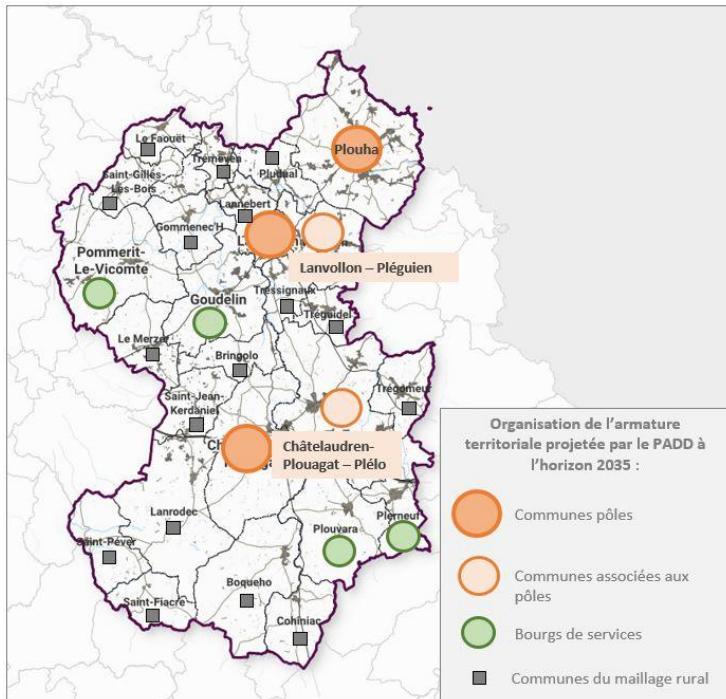
Le PLUiH s'appuie sur une armature urbaine qui, conformément au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp, vise à distinguer différents niveaux de polarités urbaines en fonction de leur poids démographique ou économique, ainsi que par niveaux de services et d'équipements qu'elles offrent ou qu'elles ont vocation à accueillir.

Au sein du territoire intercommunal sont ainsi distingués :

- **Les communes pôles** de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha, visant à assurer la structuration, la lisibilité et l'attractivité du territoire ;
- **Les communes associées aux pôles** : Plélo à Châtelaudren-Plouagat et Pléguien à Lanvollon, forment avec les communes pôles, les coeurs de pôle, lieux principaux du développement urbain du territoire ;
- **Les bourgs de services** : Goudelin, Pommerit-le-Vicomte, Plerneuf et Plouvara, à vocation de proximité de l'offre en services et d'équilibre vis-à-vis des agglomérations extérieures, par un rayonnement local ;
- **Les communes du maillage rural**, à vocation d'animation du territoire et de diversification de l'offre de services de proximité, sans rôle de rayonnement local.

Afin de garantir la visibilité du territoire intercommunal, le PLUiH vise :





- En priorité, la poursuite du développement des communes pôles et associées (Châtelaudren-Plouagat – Plélo, Lanvallon – Pléguien et Plouha) ;
- Le renforcement des bourgs de services (Goudelin, Pommerit-le-Vicomte, Plerneuf et Plouvara) en complément des pôles ;
- Un développement équilibré et mesuré des communes du maillage rural en préservant la qualité des paysages agricoles et naturels, le nombre des constructions et leur intégration aux formes urbaines existantes.

La territorialisation de l'objectif de production de logements se traduit comme suit :

- 55% en communes pôles et associées (Châtelaudren-Plouagat / Plélo ; Lanvallon / Pléguien ; Plouha)
- 20% en bourgs de services (Goudelin, Pommerit-le-Vicomte, Plerneuf et Plouvara)
- 25% en communes rurales



Marché hebdomadaire de Châtelaudren-Plouagat



Réhabilitation d'une ancienne ferme à Tressignaux



Centre-bourg de Goudelin

Répartition de l'estimation du besoin en nouveaux logements



Niveau de polarité	%	Temporalité	Objectif de nouveaux logements		Objectif pour la production neuve	Estimation du renouvellement du parc
			Total	dont LLS		
Leff Armor communauté	100%	10 ans	1 500	150	1 300	200
		par an	150	15	130	20
		durée POA	900	90	780	120
Communes pôles et communes associées	55%	10 ans	825	83	715	110
		par an	83	8	71	11
		durée POA	498	48	432	66
Bourgs de service	20%	10 ans	300	30	260	40
		par an	30	3	26	4
		durée POA	181	18	157	24
Communes du maillage rural	25%	10 ans	375	37	325	50
		par an	37	4	33	5
		durée POA	222	24	192	30

Répartition de la production neuve au sein ou en dehors des enveloppes urbaines*

Niveau de polarité	%	Temporalité	Objectif de nouveaux logements		60% au sein des enveloppes urbaines	40% en dehors des enveloppes urbaines
			Total	dont LLS		
Leff Armor communauté	100%	10 ans	1 300	130	780	520
		par an	130	13	78	52
		durée POA	780	78	468	312
Communes pôles et communes associées	55%	10 ans	715	72	429	286
		par an	72	7	43	29
		durée POA	432	43	258	174
Bourgs de service	20%	10 ans	260	26	156	104
		par an	26	3	16	10
		durée POA	157	16	94	63
Communes du maillage rural	25%	10 ans	325	32	195	130
		par an	32	3	19	13
		durée POA	192	19	114	78



Répartition des logements à la commune

Niveau de polarité	Communes	Besoins en logements sur 6 ans				
		Total	dont LLS	Au sein des enveloppes urbaines	en dehors des enveloppes urbaines	Estimation du renouvellement du parc
Communes pôles et communes associées	Châtelaudren-Plouagat	498	48	45	31	66
	Plélo			75	50	
	Lanvollon			39	26	
	Pléguien			33	22	
	Plouha			66	45	
Bourgs de service	Goudelin	181	18	24	10	24
	Pommerit-Le-Vicomte			30	29	
	Plerneuf			30	15	
	Plouvara			10	9	
Communes du maillage rural ⁽¹⁾	Boquého	222	24	114	78	30
	Bringolo					
	Cohiniac					
	Gommenec'h					
	Lannebert					
	Lanrodec					
	Le Faouët					
	Le Merzer					
	Pludual					
	Saint-Fiacre					
	Saint-Gilles-Les-Bois					
	Saint-Jean-Kerdaniel					
	Saint-Péver					
	Trégomeur					
	Tréguidel					
	Tréméven					
	Tressignaux					
	Trévérec					

⁽¹⁾ territorialisation selon les projets et les opportunités



QUELQUES CHIFFRES CLÉS ISSUS DU DIAGNOSTIC DU PLUiH

Objectifs à l'horizon 2035 :
+ 1500 logements
+ 1297 habitants



31 782
habitants en 2021 sur Leff Armor communauté



un vieillissement de la population par le solde naturel marqué depuis 2015



30%
de la population à plus de 60 ans en 2019



0,40%
de croissance annuelle de la population liée au solde migratoire sur la période 2014 - 2020



2,27
personnes par ménage en 2019



24 331 euros de revenu moyens des ménages en 2019 (inférieur à celui du département)



18 852
logements en 2022,
dont **79%** de résidences principales



9% de logements vacants en 2022, 4,8 % de vacance de longue durée*



3%
de logements locatifs sociaux sur le territoire en 2022



Une pression notable sur le marché locatif social avec plus de **5 demandes pour 1 attribution**



792
logements potentiellement indignes en 2019



100
logements construits en moyenne par an sur la période 2014 - 2021



LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LE PROGRAMME D'ACTIONS

1 axe central - 5 orientations stratégiques- 12 actions

Les 5 grandes orientations stratégiques découlent du volet « habitat » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH. Celles-ci sont déclinées en 12 actions à mener dans les 6 années à venir pour répondre aux enjeux d'habitat définis pour le territoire de Leff Armor communauté.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS
AXE 3 : ADAPTER LE MODELE D'AMENAGEMENT A L'EVOLUTION DES MODES DE VIE ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Orientation 1 : Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain	Action 1. Définir une stratégie foncière afin de maîtriser les coûts du foncier et atteindre l'objectif de production de logements Action 2. Favoriser le renouvellement urbain* en assurant 60% de la production de logements dans les enveloppes urbaines* et garantir l'équilibre entre plus de densité* et amélioration du cadre de vie des habitants
Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes	Action 3. Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles Action 4. Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux Action 5. Adapter les logements au vieillissement de la population et au handicap Action 6. Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques*
Orientation 3 : Prévenir la dégradation du parc de logements	Action 7. Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance*, notamment en centre-bourg Action 8. Lutter contre l'habitat dégradé, l'habitat indigne
Orientation 4 : Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat	Action 9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale Action 10. Lutter contre la précarité énergétique
Orientation 5 : Assurer la gouvernance du programme	Action 11. Assurer le pilotage et l'animation de la politique de l'habitat Action 12. Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier



Orientation 1 : Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain

N° action	Nom action
1	Définir une stratégie foncière afin de maîtriser les coûts du foncier et atteindre l'objectif de production de logements

Contexte et enjeux
Afin de préparer le territoire à l'application de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, d'appliquer le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Breton (SRADDET) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Guingamp, Leff Armor communauté doit anticiper l'évolution de ses politiques d'aménagement et d'habitat en inventant une nouvelle façon d'urbaniser le territoire. La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des enjeux prégnants pour notre territoire rural.
Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'ADEUPa, Leff Armor communauté a consommé :
- 181,9 hectares de foncier entre septembre 2011 et septembre 2021, dont 105 hectares pour l'habitat
Le PLUiH 2026-2036 prévoit une consommation d'espaces de 104 hectares au total, dont 35 hectares pour l'habitat (soit une division par 3 par rapport à la période 2011 – 2021).
La mise en œuvre de l'objectif ZAN se fait par période de 10 ans à la date d'approbation de la loi Climat et Résilience. Le chiffre total de 104 hectares de consommation d'espaces pour les 11 ans à venir (septembre 2024 – septembre 2035) se fera de la manière suivante :
- entre septembre 2024 et septembre 2031, 78 ha dont 22 ha pour l'habitat
- entre septembre 2031 et septembre 2035, 26 ha dont 12 ha pour l'habitat
Les références pour déterminer ce chiffre total de 104 hectares de consommation d'espaces sont les suivantes :
- Les objectifs inscrits dans le SCoT du Pays de Guingamp, à savoir pour Leff Armor communauté un maximum autorisé de 116,5 hectares pour la période 2021-2031 puis de 65,5 hectares pour la période 2031 -2041. Ces données chiffrées sont compatibles avec celles du SRADDET.

Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Produire 1 500 logements sur 10 ans, dont 900 sur la période 2026 - 2031 - Respecter la territorialisation des logements prévu par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : <ul style="list-style-type: none"> • 55% en communes pôles et associées • 20% en bourgs de services • 25% en communes rurales - Planifier un développement urbain répondant aux besoins en logements du territoire et limitant la consommation d'espaces - Privilégier la redynamisation des centralités* et donc prioriser le renouvellement urbain* à l'étalement urbain et la consommation d'espaces en compatibilité avec les prescriptions du SCOT

Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, DDTM, bailleurs, porteurs de projets, EPFB, ADEUPa, ...
----------	-----------------------	------------------------	---



Outils et moyens de mise en œuvre
- Poursuite des actions de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) sur les 3 communes PVD
- Délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) afin que les communes puissent bénéficier d'une maîtrise foncière pour mettre en œuvre leur stratégie de développement, avec l'appui de l'EPF le cas échéant
- Analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements
- Accompagner les démarches de redynamisation des centralités* en s'appuyant sur le dispositif PVD
- Priorisation et hiérarchisation des ouvertures à l'urbanisation
- Identification de secteurs de projets avec la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définissant une estimation souhaitée du nombre et des typologies des logements pour chaque secteur

Coûts et financements
Budget pour l'observation du marché foncier intégré à l'action 12 = 6 000 €

Moyens humains
Service aménagement de Leff Armor communauté

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Accompagnement des communes dans la politique d'aménagement intercommunale					
Délégation du DPU					
Observation du marché foncier et des DIA					

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
- Nombre d'hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés annuellement
- Nombre de logements construits/mis en chantier par niveaux de polarités urbaines (en enveloppe urbaine*, en renouvellement urbain*)
- Nombre de conventions opérationnelles entre les communes avec l'EPFB
- Densité* des opérations d'aménagement à l'échelle des opérations, à l'échelle des communes et à l'échelle des niveaux de polarités urbaines*

Lien avec d'autres actions
- Action 2. Favoriser le renouvellement urbain* en assurant 60% de la production de logements dans les enveloppes urbaines* et garantir l'équilibre entre plus de densité* et amélioration du cadre de vie des habitants
- Action 9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale



Orientation 1 : Poursuivre une stratégie de production de logements dynamique tout en limitant l'étalement urbain

N° action	Nom action
2	Favoriser le renouvellement urbain* en assurant 60% de la production de logements dans les enveloppes urbaines* et garantir l'équilibre entre plus de densité* et amélioration du cadre de vie des habitants

Contexte et enjeux
Le développement urbain des décennies passées s'est caractérisé par un modèle d'aménagement produisant principalement de grands logements, sur de grandes unités foncières*, répondant aux besoins des populations, en particulier des ménages familiaux (plus de 2 personnes par ménage).
Ce modèle d'aménagement est remis en question depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), adoptée en France en décembre 2000, en raison notamment de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier excessive générée par l'étalement urbain, la perte de terres agricoles, la fragmentation des écosystèmes naturels ainsi que la dépendance à l'automobile générant des émissions de gaz à effet de serre.
Les enjeux du diagnostic et les orientations définies dans le PADD ont bien identifiés les défis actuels et à venir en inscrivant le renouvellement urbain* comme la principale source de foncier des futurs projets urbains, en compatibilité avec les prescriptions du SCOT et dans un souci de développement durable et responsable du territoire.
Dans le cadre de la révision du PLUiH, des potentiels de densification et de mutation ont été identifiés au sein des espaces urbains existants devant permettre d'atteindre les objectifs fixés en renouvellement urbain*. L'accueil de 60% des nouveaux logements se fera au sein des enveloppes urbaines* (cf. fiches communales ci-dessous) et principalement en renouvellement urbain*. Il s'agit notamment : <ul style="list-style-type: none"> - de l'ensemble des unités foncières non bâties*, communément appelées « dents creuses* » - du potentiel de division parcellaire*. Des critères ont été utilisés pour définir un potentiel réaliste des divisions parcellaires*, à savoir les dimensions de la parcelle (à partir de 500 m²), l'implantation du bâti existant, les possibilités d'accès. - le repérage de la vacance* (cf. action 7) - l'encadrement et le suivi des changements de destination* vers de l'habitat - la reconquête du parc ancien notamment en centre-bourg (cf. action n°7) - des secteurs de projets en renouvellement urbain* ont également été identifiés, pouvant réunir différents potentiels avec des <u>bâtiments vacants</u>, des potentiels de <u>divisions parcellaires*</u>, des <u>unités foncières non bâties*</u>, des <u>changements de destination*</u> ou encore des possibilités de <u>mutation des constructions existantes</u> (fusion/division de logements, démolition/reconstruction, ...). Ces secteurs sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) avec dans la partie programmation un objectif de production de logements et de densité* minimale.

Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les densités* minimales définies dans le PLUiH par opérations d'aménagement en respectant au minimum 22 logements/ha dans les communes pôles et associées, 18 logements/ha dans les bourgs de services et 13 logements/ha dans les communes du maillage rural. Ces densités* sont reprises dans la partie programmation des OAP et sont compatibles aux prescriptions du SCoT. - Favoriser le renouvellement urbain* en produisant 60% des logements en enveloppe urbaine* (objectif de 540 logements) - Optimiser les disponibilités foncières existantes en renouvellement urbain* au sein des enveloppes urbaines* - Réinvestir les logements vacants (passer de 9% à 8% de vacance*) et les friches



Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, bailleurs, porteurs de projets, CAUE, Etat, EPFB, SOLiHA BLI, ...
----------	-----------------------	------------------------	---

Outils et moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> - Sensibiliser les élus et acteurs du territoire - Poursuivre les réflexions avec les élus pendant la mise en œuvre du PLUiH pour produire des plans guides/projets d'aménagement/schémas d'aménagement/.... des centres-bourgs et alimenter les OAP à travers les futures évolutions du PLUiH - A partir des plans guides des centres-bourgs, aboutir à terme à une stratégie foncière opérationnelle à l'échelle communale afin d'atteindre les objectifs de production de logements du PLUiH - Réaliser une veille foncière, notamment en s'appuyant sur l'atlas de densification (cf. fiches communales ci-dessous) établi dans le cadre de l'élaboration du PLUiH afin de suivre la production de nouveaux logements en renouvellement urbain* - Mettre en œuvre une OPAH-RU multisites - Repérer et mobiliser les secteurs à enjeux, secteurs de projets (friches, logements vacants, ...) - Mise en place d'OAP renouvellement urbain* sur les secteurs à enjeux, secteurs de projets - Mise en place d'une OAP thématique « Densification » à l'échelle de Leff Armor - Inviter les porteurs de projets à rencontrer l'architecte du CAUE - S'appuyer sur l'OHF pour évaluer la mise en œuvre et l'atteinte des objectifs du PLUiH

Coûts et financements
Budget pour l'observation du marché foncier intégré à l'action 12 = 6 000 €
Budget pour l'OPAH-RU multisite intégré à l'action 9 = 887 000 €

Moyens humains
Service aménagement de Leff Armor communauté

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Accompagnement des communes dans la politique d'aménagement intercommunale					
Veille foncière					

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements réalisés en enveloppe urbaine*, typologie des logements créés - Nombre de logements remis sur le marché, de changement de destination* - Evolution de la vacance* dans les centres-bourgs (passer de 4,8% de vacance structurelle* à 3,8%) - Nombre d'unités foncières non bâties* et de divisions parcellaires* mobilisées (objectif de 540 logements sur la période 2026-2031) - S'appuyer sur les données issues de la plateforme ADS pour faire un bilan des logements construits en renouvellement urbain* à travers les permis de construire et les permis d'aménager réalisés.

Lien avec d'autres actions
<ul style="list-style-type: none"> - Action 1. Définir une stratégie foncière afin de maîtriser les coûts du foncier et atteindre l'objectif de production de logements - Action 9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale



Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes

N° action	Nom action
3	Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles

Contexte et enjeux
Entre 1968 et 2019, la taille moyenne des ménages sur le territoire intercommunal a chuté de 3,02 à 2,27 personnes. La composition des ménages a fortement évolué avec aujourd’hui une grande diversité en raison des évolutions des modes de vie des habitants : divorces, décohabitations, familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules, personnes célibataires, recompositions familiales, ... Le nombre des petits ménages, composés d'une ou deux personnes, est en forte hausse. Il faut croiser cette information avec l'évolution des parcours résidentiels qui sont aujourd’hui très variés. Le changement de logement est devenu fréquent en fonction de sa situation familiale, de son emploi, de son âge, ou de ses moyens financiers.
Cette diminution de la taille des ménages est généralisée, touchant aussi bien les communes pôles que les communes rurales. Le diagnostic du PLUiH met bien en évidence l'inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages : en 2019, 68% des ménages étaient composés d'une ou de deux personnes, alors que 80% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus.
Cependant, il est à noter que Leff Armor communauté se distingue de ses voisins en maintenant une part plus importante de ménages dit familiaux avec une taille moyenne des ménages de 2,25 contre 2,03 à Guingamp-Paimpol agglomération et 2,08 à Saint-Brieuc Armor agglomération.
Depuis les années 70, le modèle d'aménagement de Leff Armor communauté a produit en très grande majorité des maisons individuelles et principalement sous forme pavillonnaire. Ce type de constructions est donc déjà très présent sur le territoire, permettant aux ménages familiaux de s'implanter et de s'épanouir en location ou en acquisition (réhabilitation, démolition/reconstruction, ...).
L'un des enjeux majeurs pour le territoire est de diversifier sa production de logements pour répondre à la grande diversité des besoins de la population actuelle et à venir. Pour répondre à cet enjeu, le PADD a inscrit la nécessité de diversifier l'offre de logements. Il s'agit de développer de plus petites typologies pour mieux répondre aux besoins des petits ménages (jeunes, personnes âgées, familles monoparentales...) et d'adapter l'offre à la réalité démographique du territoire.
Par ailleurs, les capacités d'investissement des ménages ont tendance à diminuer ces dernières années en raison de l'inflation, des coûts des matériaux, du coût du foncier, des taux d'emprunt bancaire. Tous les ménages du territoire de Leff Armor communauté n'ont pas ou n'auront pas la capacité d'acheter ou de construire une maison individuelle sur le modèle d'aménagement des décennies passées.
C'est pourquoi, le modèle d'aménagement du territoire doit évoluer et s'adapter. L'effort doit donc porter sur les leviers à mettre en place pour attirer les investisseurs privés mais également sur le développement du parc de logements communaux (non conventionnés). En cohérence avec le projet de territoire, les logements produits le seront prioritairement dans l'enveloppe urbaine*.



Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Loger une population modeste en disposant de logements aux loyers adaptés à leurs ressources financières (logements abordables, plus petits logements, ...) dans le parc privé et le parc communal (logement ordinaire*) - Permettre aux ménages de s'ancrer sur le territoire en leur proposant en début de parcours résidentiel des logements en location avant, s'ils le peuvent ou s'ils le souhaitent, de faire une acquisition immobilière - Libérer des grands logements familiaux en proposant une alternative adaptée à chaque moment de la vie de la population, en particulier des petits logements pour les jeunes et les personnes âgées - Anticiper la perte d'autonomie des personnes âgées et proposer aux personnes âgées de poursuivre leur parcours résidentiel en proposant des alternatives avec des logements plus adaptés et localisés à proximité immédiate des services, commerces et équipements (cf. action 5) - Rapprocher/maintenir les jeunes près des services, commerces et équipements - Produire du logement locatif privé et du logement locatif communal ordinaire sur le territoire - Mise sur le marché de 10 logements locatifs privés/an dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' : 7 PB rénovation énergétique et 3 PB autonomie - Produire du logement locatif près des services, commerces et équipements (cf. action 4) - Produire des logements de type T1 - T2 - T3 en majorité au sein des enveloppes urbaines*

Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, Etat, propriétaires bailleurs, ANAH, organismes agréés à la maîtrise d'ouvrage d'insertion, agences immobilières sociales, ...
----------	-----------------------	------------------------	--

Outils et moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> - Pacte territorial France Rénov' : informer / accompagner les propriétaires bailleurs privés dans leurs projets de logements conventionnés ou non - Mettre en place un régime d'aide incitatif pour les propriétaires bailleurs privés pour leurs projets de logements de petites typologies - Faire connaître l'ORT pour les dispositifs de défiscalisation des logements locatifs privés sur les 3 communes labellisées Petites Villes de Demain (dispositif Denormandie) - Mise en œuvre d'une OPAH-RU multisite Calibrage volet incitatif : 114 logements réhabilités Calibrage volet coercitif : 76 logements réhabilitées - Encourager l'intermédiation locative via le mandat de gestion afin de sécuriser/simplifier la relation entre le locataire et le bailleur - Dans les secteurs de projets couvert par une OAP sectorielle, inscription d'objectifs de logements de petites typologies et de logements locatifs sociaux le cas échéant



Coûts et financements
Budget du Pacte territorial intégré aux actions 7 et 10 = 1 920 000€
Aides directes aux propriétaires bailleurs cf. action 7 = critères non définis mais enveloppe globale de 300 000 €
Budget OPAH-RU multisite intégré à l'action 9 = 887 000 €

Moyens humains
Service aménagement de Leff Armor communauté

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Communiquer sur les dispositifs de défiscalisation immobilière					
Encourager l'intermédiation locative					

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov'
- Nombre de logements locatifs mis sur le marché
- Nombre de logements communaux ordinaires*
- Nombre de recours au mandat de gestion
- S'appuyer sur les données issues de la plateforme ADS pour faire un bilan des logements construits à travers les permis de construire et les permis d'aménager réalisés

Lien avec d'autres actions
- Action 5. Adapter les logements au vieillissement de la population et au handicap
- Action 6. Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques*
- Action 7. Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance*, notamment en centre-bourg
- Action 8. Lutter contre l'habitat dégradé, l'habitat indigne
- Action 9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale



Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes

N° action	Nom action
4	Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux

Contexte et enjeux

En représentant moins de 3% du parc de résidences principales (388 logements) contre 6,5% à échelle du Pays de Guingamp, l'offre en logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal est réduite. Cette offre limitée entraîne une pression notable sur le marché locatif social avec plus de 5 demandes pour 1 attribution.

Entre 2017 et 2022, 18 logements sociaux ont été produits, représentant 3% de la production neuve (600 logements). Cette dernière est très hétérogène sur l'ensemble du territoire, les 2/3 de ces logements sociaux ayant été produits sur la seule commune de Plouha, et le reste sur celle de Pommerit-le-Vicomte et sa périphérie.

Bien que les grands logements (T4 et T5) constituent plus de 30% du parc social, la demande pour cette catégorie n'est que de 22%. En contraste, la demande pour des typologies plus petites (T1 et T2) est significative, représentant plus de 40% de l'ensemble des demandes, alors que l'offre correspondante ne représente que 24% de la totalité du parc.

Cette disparité souligne la nécessité de réexaminer la typologie des logements sociaux à produire, en privilégiant la création de logements de plus petite taille.

Leff Armor communauté souhaite relever le défi de produire 90 logements sociaux sur la durée du POA dont 60 % en renouvellement urbain*, soit 54 logements dans l'enveloppe urbaine* des centres-bourgs (cf. fiches communales ci-dessous).

La collectivité vise la reconquête des potentiels de renouvellement urbain* au sein des tissus urbains (unités foncières non bâties*, divisions parcellaires*, ...) et le recyclage de certains immeubles (démolitions-reconstruction, acquisition-amélioration). (cf. action n°2)

Objectifs

- Développer l'offre locative sociale : produire 90 logements locatifs sociaux à l'horizon 2031 dont 1/3 en PLAI* soit 30 PLAI* dont 1 PLAIA* et 60 PLUS* avec les bailleurs sociaux et les communes (logements conventionnés)
- Poursuivre le développement d'une offre nouvelle et innovante correspondant à l'évolution des besoins des habitants dans le cadre d'un partenariat avec l'EPF, les bailleurs sociaux et les communes
- Permettre aux ménages les plus modestes de se loger dans de bonnes conditions tout en les rapprochant des centralités*, des services, de l'emploi, des transports en commun, ...
- Privilégier la production de logements sociaux en renouvellement urbain *: 54 logements
- Promouvoir la mixité sociale* en réunissant au sein d'une même opération de constructions, une part de locatif social avec les lots libres, en particulier dans les secteurs de projets identifiés dans le PLUiH

Niveau de polarité	Objectifs de logements sociaux sur la durée du POA				
	Total	en enveloppes urbaines	en extension d'urbanisation	dont PLUS*	dont PLAI*
Leff Armor communauté	90	54	36	60	30
Communes pôles et communes associées	48	29	19	32	16
Bourgs de service	18	11	7	12	6
Communes du maillage rural	24	14	10	16	8



Pilotage	Leff Armor communauté et communes	Partenaires à associer	Communes, Etat, EPF, bailleurs sociaux et partenaires de l'habitat, aménageurs...
-----------------	-----------------------------------	-------------------------------	---

Outils et moyens de mise en œuvre																									
<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les échanges avec les bailleurs sociaux et les communes en amont des projets - Incrire des objectifs de logements locatifs sociaux à produire dans les OAP - Soutenir de manière forte les projets en pérennisant le régime d'aides financières incitatif à destination des bailleurs sociaux et des communes : 																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Nombre de logements locatifs sociaux sur 6 ans</th> <th colspan="2">Aides</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Neuf 87 % = 78 logements</td> <td>en centre bourg 55%</td> <td>43</td> <td>8 000 €</td> </tr> <tr> <td>en consommation foncière 45%</td> <td>35</td> <td>5 000 €</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">En renouvellement urbain* 13 % = 12 logements</td> <td>acquisition-amélioration 60 %</td> <td>7</td> <td>10% du coût total de l'opération HT plafonnée à 15 000 € par logement</td> </tr> <tr> <td>démolition – reconstruction 40 %</td> <td>5</td> <td>12 000 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td><td>90</td><td></td></tr> </tbody> </table>				Nombre de logements locatifs sociaux sur 6 ans		Aides		Neuf 87 % = 78 logements	en centre bourg 55%	43	8 000 €	en consommation foncière 45%	35	5 000 €	En renouvellement urbain* 13 % = 12 logements	acquisition-amélioration 60 %	7	10% du coût total de l'opération HT plafonnée à 15 000 € par logement	démolition – reconstruction 40 %	5	12 000 €	Total		90	
Nombre de logements locatifs sociaux sur 6 ans		Aides																							
Neuf 87 % = 78 logements	en centre bourg 55%	43	8 000 €																						
	en consommation foncière 45%	35	5 000 €																						
En renouvellement urbain* 13 % = 12 logements	acquisition-amélioration 60 %	7	10% du coût total de l'opération HT plafonnée à 15 000 € par logement																						
	démolition – reconstruction 40 %	5	12 000 €																						
Total		90																							
<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser la mise en place de la bonification intercommunale pour : <ul style="list-style-type: none"> • la production de nouveaux T1/T1 bis/T2 : 2 000 € / logt • les logements à destination des publics spécifiques* (jeunes et personnes âgées/handicapées) : 2 000 € / logt • PLAI-adapté* : 2 000 € / logt • Sortie de vacance* de plus de 2 ans en centre bourg : 3 000 € - Poursuivre la garantie d'emprunt accordé à hauteur de 50% pour les prêts aidés par l'ETAT destinés à la réalisation des programmes locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire - Accompagner les communes dans leurs projets de réhabilitation de bâtiments communaux (conventionnement et baux à réhabilitation) - Appui et promotion pour la réalisation d'une opération en bail à réhabilitation - Poursuivre le mandat de gestion avec l'agence immobilière sociale SOLiHA AIS pour les logements intercommunaux 																									

Coûts et financements	
Aide à la production de logements locatifs sociaux :	
780 000 € pour 90 logements locatifs sociaux, soit une aide moyenne de 8 600 €/ logement	
NB. Ces aides sont conditionnelles et seront attribuées après accord de la commune d'implantation du projet de l'octroi d'une aide financière au moins égale à la participation demandée à Leff Armor communauté hors bonification	
Frais de gestion locative des logements intercommunaux sur la durée du POA = 42 000 €, soit environ 7 000 €/an	



Moyens humains					
Service aménagement de Leff Armor communauté					

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Appui technique et financier aux projets de logements locatifs sociaux					
Production moyenne de 15 logements/an					
Appui pour la réalisation d'une opération en bail à réhabilitation	Promotion des opérations en bail à réhabilitation				

Indicateurs d'évaluation (de suivi)					
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux financés au titre des aides communautaires - Nombre, typologie, localisation des logements locatifs sociaux construits - Nombre et nature des agréments distribués (PLAI*, PLUS*, conventionnement, baux à réhabilitation...) - Montant des aides attribuées - Part de logements locatifs sociaux dans la production neuve et en réhabilitation - Nombre/montant des garanties d'emprunts accordées 					

Lien avec d'autres actions					
<ul style="list-style-type: none"> - Action 3. Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles - Action 6. Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques* - Action 9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale 					



Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes

N° action	Nom action
5	Adapter les logements au vieillissement de la population et au handicap

Contexte et enjeux

En 2019, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 30% de la population. Leur part est d'ailleurs en hausse depuis 2013 (+2 points), alors que, sur la même période, les parts des 15-29 ans et des 30-59 ans sont en baisse (respectivement de -1,2 point et de -0,8 point).

Globalement, les habitants des communs pôles sont plus âgés que ceux des communes rurales et périphériques. Notamment, à Plouha, plus de 40% des habitants ont 65 ans ou plus. Pommerit-le-Vicomte, Saint-Fiacre et Lanvollon ont également une population plutôt âgée, avec respectivement 31%, 30% et 29% d'habitants âgés de 65 ans ou plus.

La présence d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) à Plouha, Lanvollon, Châtelaudren-Plouagat et Pommerit-le-Vicomte peut en partie expliquer ces taux élevés, mais, cette dynamique illustre également une volonté de certaines personnes âgées de se rapprocher des commerces, équipements et services.

Les projections démographiques de l'INSEE à l'horizon 2050, réalisées à l'échelle du pays de Guingamp, indiquent une accentuation notable du vieillissement de la population dans les années à venir. Ce vieillissement de la population s'explique par l'allongement de la durée de vie et l'arrivée aux âges avancés de la génération nombreuse des baby-boomers, une hausse importante du nombre de personnes de 75 ans et plus est à prévoir, avec une légère diminution du nombre de « jeunes seniors », ainsi qu'une diminution du nombre de jeunes et du nombre de personnes en âge d'être actives.

Face à l'enjeu du vieillissement de la population, Leff Armor communauté souhaite faciliter la construction de logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap. Sur le territoire, l'offre en hébergement spécialisé est dominée par les EHPAD qui ne répondent qu'à certaines catégories de besoins et de population.

Parallèlement, se développe une offre de résidences seniors mais l'offre intermédiaire entre le logement banalisé* et l'hébergement spécialisé* est peu développée alors que des aspirations au maintien à domicile s'expriment de plus en plus. Le maintien à domicile d'une personne âgée peut se faire par l'adaptation de son logement actuel ou par la poursuite de son parcours résidentiel au sein d'un nouveau logement adapté dans la même commune ou dans le même secteur géographique. Ces logements devront en priorité être en centralité*, à proximité des commerces, équipements et services.

Objectifs

- Diversifier les possibilités d'accueil des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes en situation de handicap
- Eviter le recours à l'EHPAD pour les personnes désirant rester à domicile
- Créer une offre de logements adaptés pour assurer la poursuite du parcours résidentiel et le maintien à domicile jusqu'en fin de vie
- Rapprocher les personnes vieillissantes et/ou en situation de handicap des commerces et des services, des équipements et infrastructures de santé
- Poursuivre l'adaptation du parc privé via le Pacte Territorial France Rénov' : 30 PO / 5 PB par an

Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, Etat, Département, ANAH, bailleurs sociaux, CIAS, ...
----------	-----------------------	------------------------	---



Outils et moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> - Proposer un accompagnement aux propriétaires privés via le Pacte Territorial France Rénov' pour leurs travaux d'adaptation du logement - Encourager les bailleurs sociaux à développer des produits adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées (logements évolutifs, PMR,...) - Encourager les bailleurs sociaux à adapter leur parc actuel pour répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées lors des travaux de rénovation - Inciter les propriétaires privés à intégrer la perte d'autonomie dans leurs projets de travaux d'amélioration de l'habitat - Accompagnement des porteurs de projet d'habitat à destination des seniors - Poursuivre le dispositif de transport à la demande Allo' TAD qui facilite les déplacements sur les 27 communes de Leff Armor communauté et permet de rejoindre les pôles de santé voisins - Poursuivre la garantie d'emprunt accordée pour les projets d'hébergement médico-sociaux - S'appuyer sur le diagnostic du « bien vieillir » réalisé dans le cadre du programme Petites Villes de Demain

Coûts et financements
Dispositif Allo'TAD = 510 000 €
Budget pour l'information et l'accompagnement des propriétaires à l'adaptation de leur logement intégré à l'action 10 = 720 000 €

Moyens humains
Service aménagement de Leff Armor communauté, CIAS

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Pacte Territorial France Rénov'					
Service de transport à la demande Allo' TAD					

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements adaptés dans le parc privé / Nombre de conseils – d'accompagnements : 30 PO / 5 PB par an - Nombre de logements adaptés dans le parc social - Nombre d'attributions de logements locatifs sociaux aux personnes âgées et/ou handicapées - Nombre de porteurs de projets rencontrés - Nombre/montant des garanties d'emprunts accordées

Lien avec d'autres actions	
- Action 3. Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles	
Action 4. Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux Action 6. Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques* Action 7. Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance*, notamment en centre-bourg Action 9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale	
Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels, en particulier à destination des personnes âgées et des jeunes	

N° action	Nom action
6	Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques*



Contexte et enjeux

Le territoire doit pouvoir répondre aux besoins des ménages qui sont dans des situations fragiles et pour lesquels le parc de logement classique n'est pas une solution. Leff Armor communauté souhaite ainsi améliorer l'accès au logement des publics spécifiques* (personnes âgées, jeunes, saisonniers, gens du voyage, ménages en difficultés...) afin de permettre leur maintien ou l'accueil sur le territoire, dans des conditions de vie décentes.

1) Les personnes âgées et /ou handicapées

Se référer aux actions 3 et 5 du POA : « Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles » et « Adapter les logements au vieillissement de la population ».

2) Les jeunes

Le public jeune est hétérogène, du fait de la diversité des situations de départ dans les cellules familiales et des évolutions parfois fréquentes des parcours résidentiels. Il se caractérise par une grande mobilité : géographique, économique et sociale. Si le territoire est attractif pour l'accession à la propriété des jeunes actifs, le parc de logement reste aujourd'hui peu adapté aux besoins des jeunes en tout début de parcours résidentiel, en particulier sur l'aspect financier. Pour mieux répondre aux besoins des jeunes il est nécessaire de développer l'offre de logements de plus petites typologies.

3) Les travailleurs saisonniers

Les activités économiques du territoire, en particulier touristiques et agricoles connaissent des rythmes saisonniers nécessitant l'accueil ponctuel de main d'œuvre. Les réponses en matière d'habitat pour ces travailleurs sont peu organisées, parfois en déficit et doivent être améliorées, pour offrir un confort minimum aux travailleurs et garantir le bon fonctionnement des activités économiques à travers une offre locative suffisante ou des logements locatifs dédiés aux saisonniers.

4) Les ménages très précaires

Le taux de pauvreté était de 10,80% sur Leff Armor communauté en 2020. Une politique de l'habitat qui a l'ambition de prendre en compte les problématiques de tous les habitants doit également répondre aux besoins des ménages qui, en raison de leur âge, de leur situation économique et sociale ou de leur mode de vie, sont demandeurs d'une offre de logement spécifique. Cela passe notamment par le développement d'une offre en logement et en hébergement très social, mais aussi par le renforcement des dispositifs qui permettent d'accompagner l'accès et le maintien dans le logement des ménages relevant de ces problématiques.

5) Les gens du voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage stipule que Leff Armor communauté doit être dotée d'une aire d'accueil de petite capacité. A ce jour, elle est en conformité avec le schéma départemental et dispose sur son territoire de deux aires de grand passage de petite capacité à Plouha et à Goudelin permettant chacune l'accueil de 7 familles, ainsi qu'un terrain tampon à Lanvollon permettant l'accueil de 5 familles.

Objectifs

- Accompagner le parcours résidentiel des personnes âgées et/ou handicapées en situation de perte d'autonomie (cf. actions 3 et 5)
- Permettre aux jeunes en début de parcours résidentiel de se loger dans des logements du parc social, dans les polarités, à proximité des services et équipements (actions 3 et 4)



- Offrir une réponse adaptée aux besoins des travailleurs saisonniers ou temporaires et aux besoins des entreprises. Disposer d'une offre locative plus étendue, ou des logements locatifs dédiés aux travailleurs saisonniers, à proximité des entreprises et/ou à proximité des services et équipements (cf. actions 3 et 4)
- Garantir l'accès ou le maintien dans le logement des personnes en grande précarité
- Répondre aux obligations réglementaires en matière d'accueil des gens du voyage et notamment aux besoins identifiés par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage à venir

Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, Etat, ANAH, Conseil Départemental, opérateurs, CIAS, bailleurs sociaux, propriétaires bailleurs, partenaires, entreprises...
-----------------	-----------------------	-------------------------------	--

Outils et moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'une offre en petits logements, et notamment dans le parc social (action 3 et 4) - Amorcer la réflexion de l'offre de logements pour les saisonniers et besoins temporaires en engageant une étude avec le service développement économique de Leff Armor communauté et mobiliser les associations, les partenaires et les entreprises - Permettre l'installation de formes d'habitat réversibles - Soutien à la production de logements locatifs très sociaux (cf. action 4). 30% minimum de la production locative sociale sera financée en PLAI* soit 30 logements sur la durée du POA - Financement du Fonds de Solidarité pour le Logement pour l'accès et le maintien des ménages dans le logement (action 8) - Proposer des visites eau-énergie (SLIME) pour les ménages les plus modestes en précarité énergétique (action 8) - Créer un zonage spécifique dans le PLUiH pour l'accueil des gens du voyage - Etudier les possibilités de réaliser une opération en PLAI-A*

Coûts et financements
Logement des jeunes, des saisonniers et des actifs précaires, budget intégré aux actions 3 et 4 = 780 000 €
Maintien dans le logement des ménages précaires, budget intégré dans les actions 4 et 8 = 432 000 €
Gestion des aires de grands passages de petites capacités pour les gens du voyage et participation au poste de médiateur = 90 000 €

Moyens humains
Service aménagement, Direction Générale des Services et service développement économique de Leff Armor communauté et les maires

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Soutien aux projets de logements locatifs sociaux et très sociaux					
Financement du FSL					



Etude besoin en logement des travailleurs saisonniers					
Gestion des aires de grands passages de petites capacités					

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux neufs adaptés subventionnés - Montant des aides accordées aux bailleurs sociaux - Nombre de petits logements produits/améliorés/conventionnés - Nombre d'attribution de logements à des jeunes de moins de 30 ans - Niveau de réalisation de l'étude sur les besoins - Nombre de PLAI* créés sur le territoire - Nombre de visites eau-énergie effectuées - Nombre de situations aidées dans le cadre du FSL - Réponse effective aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du voyage - Nombre de voyageurs accueillis sur les aires dédiées et en dehors le cas échéant

Lien avec d'autres actions
<ul style="list-style-type: none"> - Action 3. Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles - Action 4. Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux - Action 5. Adapter les logements au vieillissement de la population et au handicap - Action 7. Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance*, notamment en centre-bourg - Action 8. Lutter contre l'habitat dégradé, l'habitat indigne - Action 9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale



Orientation 3 : Prévenir la dégradation du parc de logements

N° action	Nom action
7	Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance*, notamment en centre-bourg

Contexte et enjeux

Le parc privé constitue la composante principale du parc de logements de Leff Armor communauté, dont 45% ont été construits avant 1959, un parc ancien qui peut présenter des problèmes d'isolation énergétique et phonique, des agencements inadéquats, sans travaux d'adaptation et d'entretien.

Afin de maintenir la dynamique créée par les précédents Programmes d'Intérêt Général (PIG), Leff Armor communauté entend poursuivre et élargir ses actions en matière de revalorisation du parc privé et notamment au travers son engagement dans le Pacte Territorial France Rénov'.

Il s'agira d'accompagner l'ensemble des ménages dans leurs projets d'amélioration de leurs logements en proposant des actions sur les thématiques :

- rénovation énergétique (action n°10)
- travaux d'adaptation au vieillissement et/ou au handicap (action n°5)
- lutte contre l'habitat indigne et/ou très dégradé (action n°8)

Le diagnostic du PLUiH a identifié également un enjeu fort à propos de vacance de longue durée* (logements vacants depuis plus de deux ans). Cela concerne 4,8% des logements sur l'ensemble du parc en 2022, soit 890 logements. Elle est souvent concentrée dans les centres-bourgs contribuant à une perte de dynamisme des centralités*. Ces logements vacants de longue durée représentent un potentiel pour répondre aux besoins en logements du territoire, entrant dans les objectifs de production de logements du PLUiH.

Une étude de l'ADEUPa en 2020 a mis en évidence que 75% de ces logements vacants ont été construits avant 1946, contre 68% à l'échelle du Pays. Cette ancienneté expose ces logements à des problèmes de précarité énergétique ou d'indignité. Ce parc privé ancien, parfois dégradé, est peu attractif pour des locataires ou des acquéreurs et favorise la vacance de longue durée* sur le territoire.

En outre, 37% des logements vacants depuis plus de deux ans sont en indivision, compliquant l'identification et la mobilisation des propriétaires.

Objectifs

- Construire un parcours de services en accompagnant les ménages dans l'amélioration de l'habitat (Pacte Territorial France Rénov', OPAH-RU, ...)
- Mobiliser les propriétaires pour qu'ils s'inscrivent dans une démarche de rénovation globale de leurs logements et/ou d'adaptation
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs, à travers des opérations de renouvellement urbain* en particulier dans les secteurs de projets identifiés dans le PLUiH et couvert par une OAP sectorielle
- Réduire d'un point le taux de vacance structurelle* (> 2 ans) INSEE sur la durée du PLUiH = 186 logements vacants en moins sur 10 ans
- Renforcer la connaissance du parc de logements vacants et mettre en place les outils adaptés pour le résorber
- Limiter l'impact environnemental de la production de logements en remobilisant les logements existants plutôt que produire de nouvelles constructions dédiées à l'habitat

Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, Etat, Département, ANAH, opérateurs, propriétaires privés, ADIL, ECFR, ...
----------	-----------------------	------------------------	--



Outils et moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> - Conseil et accompagnement des propriétaires via le Pacte Territorial - Aides directes aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants qui s'engagent dans des travaux lourds de réhabilitation - Mise en place d'une OPAH-RU multisite - THLV sur l'ensemble du territoire appliquée depuis 2023 = 77 000 € de recettes en 2025 - Expérimenter l'outil Zéro Logement Vacant sur une commune pilote volontaire - Réaliser un diagnostic « terrain » sur les logements vacants - Construire des stratégies foncières avec les communes (cf. action n°1), en particulier pour maîtriser le foncier dans les secteurs de projets identifiés dans le PLUiH et couvert par une OAP sectorielle

Coûts et financements
Budget pour l'information et le conseil des propriétaires intégré à l'action 10 = 720 000 €
Accompagnement des propriétaires dans leurs projets sur la durée du POA = 900 000 €
Aides directes versées par la collectivité = 300 000 €
OPAH-RU multisite intégré à l'action 9 = 382 000 €

Moyens humains
Service aménagement de Leff Armor communauté

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Volet accompagnement du Pacte Territorial France Rénov'					
Aides directes de la collectivité					
THLV					
Expérimentation ZLV	Déploiement de la solution ZLV				
	Diagnostic terrain sur la vacance* (en régie avec un stagiaire ou un groupe d'étudiants)				

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de propriétaires privés conseillés/accompagnés - Montant des subventions versées - Nombre de logements remis sur le marché / localisation - Evaluer l'impact de la mise en œuvre de la THLV - Bilan de l'expérimentation ZLV (nombre de courriers envoyés, de relances, de réalisations, ...) - Nombre de communes ayant testé la solution ZLV

Lien avec d'autres actions
<ul style="list-style-type: none"> - Action 3. Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles - Action 5. Adapter les logements au vieillissement de la population et au handicap - Action 8. Lutter contre l'habitat dégradé, indigne - Action 9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale - Action 10. Lutter contre la précarité énergétique



Orientation 3 : Prévenir la dégradation du parc de logements

N° action	Nom action
8	Lutter contre l'habitat dégradé, indigne

Contexte et enjeux

Le parc de logements de Leff Armor communauté demeure globalement ancien : 45% des logements ont été construits avant 1959. Comparativement, ce pourcentage est de 43% au niveau du Pays de Guingamp.

La périphérie de la commune de Lanvollon abrite le parc le plus ancien, avec 52% des logements construits avant 1959. Ces logements anciens constituent un enjeu important de réhabilitation, accentuant pour les occupants, les risques de précarité énergétique, voire d'habitat indigne, pour ceux qui n'auraient pas les moyens d'engager des travaux de réhabilitation.

En 2019, Leff Armor Communauté comptait 792 logements considérés comme potentiellement indignes, soit 5,8% des résidences principales privées. Les ménages affectés par cette situation sont principalement de petite taille, avec en moyenne 1,95 personne par foyer.

La forte prévalence de logements indignes parmi les ménages âgés, souvent propriétaires de leurs logements, pose des défis significatifs en termes de vulnérabilité, de maintien en bon état des habitations, et pour le niveau d'accompagnement spécifique. Il peut être difficile pour des personnes âgées d'imaginer réaliser des travaux.

L'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE) évalue à 17,3 % la proportion de ménages potentiellement en précarité énergétique liée au logement sur le territoire de Leff Armor communauté (contre 14,6 % en Bretagne). Près de 2 300 ménages seraient ainsi concernés par la précarité énergétique. Les ménages ciblés sont ceux dont les factures d'énergie représentent une part trop importante de leurs revenus, mais également les ménages ayant des sensations d'inconfort (froid persistant malgré le chauffage...) ou qui se « privent » (pas de chauffage dans certaines pièces par crainte du coût de la facture).

De plus, le dernier bilan du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) fait état de 42 000 € d'aides versées pour le paiement des factures d'énergie des ménages du territoire. Ces chiffres sont en constante progression.

Entre 2018 et 2022, une dizaine de signalements par an ont été remontés au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), avec une chute à 5 signalements en 2022. Ces chiffres restent trop faibles par rapport aux 792 logements potentiellement indignes que compte le territoire.

Ce constat souligne la nécessité de repérer ces ménages et de les accompagner afin de débloquer des situations de mal-logement et de pouvoir envisager des sorties durables de la précarité énergétique (travaux, financement, comportements, accompagnement social, ...).

Concernant l'habitat indigne, le PIG dédié porté par le département des Côtes d'Armor perdurera sur l'année 2025 pour les propriétaires occupants. Cependant Leff Armor communauté souhaite inscrire dès la première année du Pacte des objectifs de lutte contre l'habitat indigne pour les propriétaires bailleurs en complémentarité avec le programme départemental puis pour les propriétaires occupants modestes et très modestes les années suivantes le cas échéant.

De plus, les procédures de lutte contre l'habitat indigne relèvent des pouvoirs de police des maires. Aussi, dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov', Leff Armor communauté souhaite venir en appui des communes pour renforcer le maillage partenarial. L'enjeu est de faciliter la diffusion de l'information et la communication sur les dispositifs et de renforcer les aides financières et techniques pour les propriétaires en difficulté.



Objectifs	
<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les conditions d'habitat des occupants du parc privé et du parc public - Renforcer et développer les partenariats pour mieux identifier et orienter les situations de précarité énergétique - Intervenir au cas par cas à la suite d'un signalement par des lanceurs d'alertes ou par les ménages eux-mêmes – objectif d'une vingtaine de visites/an - Accompagner les ménages dans la réalisation de travaux - Pérenniser les actions d'information aux habitants et porter un conseil de proximité aux propriétaires et locataires du parc privé et du parc public - Réduire le nombre de logements énergivores et le nombre de logements potentiellement indigne - Baisse du nombre de ménages en situation de précarité énergétique logement 	

Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, CIAS, PDLHI, ADIL, Compagnons Bâtisseurs Bretagne, CLER, MDD, opérateur du PIG LHI, ...
-----------------	-----------------------	-------------------------------	---

Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> - Poursuite des comités mensuels de suivi du Pacte Territorial et du SLIME avec les partenaires associés (CIAS, travailleurs sociaux, compagnons bâtisseurs, opérateur PIG, ...) - Participation aux travaux du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) - Renforcement de l'accompagnement social des ménages via les visites eau-énergie (SLIME) et la convention avec les Compagnons Bâtisseurs Bretagne (CBB) - Mettre en œuvre le Pacte Territorial France Rénov' et son volet accompagnement = 5 logements indignes sur la durée du POA - Evaluer l'expérimentation de la convention en auto-réhabilitation accompagnée avec les Compagnons Bâtisseurs Bretagne (CBB) - Poursuite du financement du Fonds de Solidarité pour le Logement 	

Coûts et financements	
Pacte Territorial France Rénov' cf. action 7 et 10 : 1 920 000 €	
Visites eau-énergie (SLIME) : 192 000 € soit 32 000 € de budget annuel / 20 visites	
Convention Compagnons Bâtisseurs Bretagne : 132 000 € soit 22 000 € / an / 10 ménages accompagnés	
Fonds de Solidarité pour le Logement : 108 000 € soit 18 000 € / an	
Convention avec l'ADIL cf. action 7 : 30 000 € soit 5 000 € / an	

Moyens humains	
Service aménagement de Leff Armor communauté	

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Participation PDLHI					
Pacte territorial France Rénov' et PIG CD LHI					
Visites eau-énergie - SLIME					
Convention Compagnons Bâtisseurs Bretagne					
Abondement Fonds Solidarité pour le Logement					

Indicateurs d'évaluation (de suivi)	
--	--



- Nombre de contacts, de ménages accompagnés
- Nombre de logements réhabilités accompagnés
- Nombre de logements potentiellement indignes
- Evolution du ratio nombre de situations repérées/nombre de situations traitées
- Nombre de logements ayant bénéficié du PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Nombre de visite eau-énergie (SLIME) et de visites CBB
- Evaluation de la convention avec les CBB
- Nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL et montants moyens versés
- Nombre d'informations auprès des partenaires, des associations

Lien avec d'autres actions

- **Action 6.** Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques*
- **Action 7.** Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance*, notamment en centre-bourg
- **Action 9.** Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale
- **Action 10.** Lutter contre la précarité énergétique



Orientation 4 : Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat

N° action	Nom action
9	Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale
Contexte et enjeux	
<p>De par leurs histoires et identités culturelles, les centres-bourgs de Leff Armor communauté sont des piliers de l'organisation humaine du territoire autour desquels s'articule la vie sociale et économique des communes. Lieux de concentration des activités, des fonctions urbaines* et des destinations des habitants, ils constituent les points d'accroche de l'armature territoriale, et des projets futurs du territoire, que ce soit en renouvellement urbain* ou en extension urbaine*.</p> <p>Pour assurer l'attractivité des centres-bourgs, favoriser la mixité des fonctions urbaines*, la mixité sociale*, intensifier les mobilités actives* et les activités des habitants, le PLUiH a inscrit dans son PADD, l'objectif de prioriser le renouvellement urbain* par rapport aux extensions urbaines.</p> <p>Il s'agit notamment de réhabiliter certains logements existants, de traiter les friches urbaines, d'optimiser l'utilisation du foncier déjà urbanisé (division parcellaire*, utilisation des unités foncières non bâties*, résorption de la vacance*, ...), de maintenir ou de faire revenir les commerces et les services autour de la requalification de certains espaces publics, d'y implanter les équipements, en synthèse, de produire des tissus urbains garantissant un cadre de vie agréable aux habitants, en assurant l'équilibre entre densité* bâti et espace libre.</p> <p>Différents outils du PLUiH et des démarches spécifiques existent ou sont développés pour permettre de renforcer l'attractivité des centres-bourgs du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le programme Petites Villes de Demain vise une requalification des centres bourgs de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Plouha, mais également de tous les centres-bourgs du territoire, afin d'y favoriser l'accueil de la population, des activités et des services.- L'Opération de Revitalisation du Territoire, signée à l'échelle du territoire de Leff Armor communauté en novembre 2022, prévoit 4 périmètres opérationnels sur les communes pôles du territoire : deux à Châtelaudren-Plouagat correspondant aux centralités* des communes déléguées de Châtelaudren et de Plouagat, un périmètre à Lanvollon et un périmètre à Plouha. Grâce à ce dispositif, des outils sont mis à disposition des collectivités pour lutter contre la dévitalisation de leurs centres villes afin de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, social et économique.- Le dispositif Village d'Avenir à Plélo vient épauler la commune pour la réalisation de son développement à travers un accompagnement en ingénierie, et dans le respect de la transition écologique. <p>Ce dispositif s'articule autour de trois objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none">• renforcer les services de proximité pour améliorer le quotidien des habitants ;• dynamiser les petites communes rurales par des projets structurants (réhabilitation de bâtiments, réaménagements des centres bourgs ou développement de nouveaux services) ;• favoriser la mise en réseau des acteurs locaux. <ul style="list-style-type: none">- Les OAP sectorielles en renouvellement urbain*, correspondent à des secteurs de projets permettant de rendre concret la stratégie d'aménagement du PLUiH et d'atteindre en grande parties les objectifs fixés dans le PADD	



Objectifs	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la production et l'adaptation des logements prioritairement en centralités* - Accompagner la mutation de friches en centralités* - Favoriser la requalification urbaine - Rapprocher et intensifier les usages des habitants en centralité* - Maintenir la présence des commerces, des équipements et des services - Faciliter les mobilités, notamment douces, vers les centralités* 	

Pilotage	Leff Armor communauté, les communes PVD du territoire et les communes engagées dans une démarche de revitalisation	Partenaires à associer	Etat, Banque des Territoires, Région Bretagne, Département des Côtes d'Armor, EPF, ANAH,...
----------	--	------------------------	---

Outils et moyens de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> - Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et notamment ses axes 3 et 4 (Requalification urbaine et logements) - Mise en œuvre d'une OPAH-RU multisite. L'étude pré-opérationnelle a permis de justifier l'intérêt d'une telle opération compte tenu des éléments suivants repérés sur les périmètres de centralités* des 3 communes PVD : <ul style="list-style-type: none"> • une vacance structurelle* importante, • une part importante de ménages modestes et très modestes, • une concentration importante de logements identifiés comme passoires thermiques, • une part significative d'habitants avec des problèmes fonctionnels. <p>L'OPAH-RU mutualise le volume d'interventions et l'accompagnement par un opérateur dédié sur les 3 communes PVD. Le lancement de ce type d'opération est également une opportunité pour 5 autres communes du territoire (Lannebert, Pommerit-Le-Vicomte, Le Merzer, Goudelin et Bringolo) qui peuvent bénéficier de l'expertise d'un opérateur dédié pour les accompagner dans des opérations coercitives ponctuelles.</p> <p>Calibrage volet incitatif : 114 logements réhabilités dont :</p> <p>62 logements Propriétaires occupants (ménages TM et M)</p> <p>52 logements Propriétaires bailleurs</p> <p>Calibrage volet immobilier (suivi et animation renforcée) : 61 immeubles</p> <p>Calibrage volet coercitif : 15 immeubles en périmètre PVD, et 7 immeubles hors PVD.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accompagnement des communes dans les plans guides de revitalisation - Etudier la mise en place d'outils coercitifs de lutte contre l'habitat indigne, contre la vacance* - Instauration dans le PLUiH de linéaires commerciaux renforcés et de périmètres de centralités* commerciales - S'appuyer sur le règlement écrit du PLUiH 	

Coûts et financements	
Coût de l'OPAH-RU multisite sur 5 ans : 1 164 255 € TTC	
Ingénierie	
775 129 € TTC pour l'ingénierie pour Leff Armor communauté	
120 002 € TTC pour Châtelaudren-Plouagat	
120 002 € TTC pour Lanvollon	
120 002 € TTC pour Plouha	
29 120 € TTC pour les 5 communes hors PVD	
Aides directes	
112 000 € pour Leff Armor communauté, 47 775 € pour Châtelaudren-Plouagat, 24 588 € pour Lanvollon et 39 838 € pour Plouha	



Moyens humains					
Service aménagement de Leff Armor communauté, les maires					

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Programme PVD					
OPAH-RU multisite					

Indicateurs d'évaluation (de suivi)					
<ul style="list-style-type: none"> - Lancement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain* multisite - Nombre de logements réhabilités / adaptés / conventionnés - Suivi de la vacance structurelle* et nombre de logements vacants remis sur le marché - Nombre de projets communaux accompagnés en renouvellement urbain* 					

Lien avec d'autres actions					
<ul style="list-style-type: none"> - Action 3. Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles - Action 5. Adapter les logements au vieillissement de la population et au handicap - Action 7. Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance*, notamment en centre-bourg - Action 8. Lutter contre l'habitat dégradé, indigne - Action 10. Lutter contre la précarité énergétique 					



Orientation 4 : Faire évoluer les pratiques en matière d'habitat

N° action	Nom action
10	Lutter contre la précarité énergétique

Contexte et enjeux

La réhabilitation et la valorisation du patrimoine immobilier bâti est un enjeu majeur pour les collectivités. Leff Armor communauté a mis en place de nombreux dispositifs opérationnels conjuguant transition énergétique, amélioration du confort des occupants et revitalisation des centres-bourgs, parmi lesquels le Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SPPEH) cofinancé par l'ADEME et la Région Bretagne via le programme CEE SARE.

Mis en place en 2023 et animé par l'ALEC du Pays de Saint-Brieuc, ce service consiste à accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique de leur logement en leur apportant des conseils neutres et gratuits en amont de leurs projets. Un numéro de téléphone unique renvoie vers l'Espace Conseil France Rénov' de Leff Armor communauté qui qualifie la demande et oriente selon les cas vers les prestataires du programme d'intérêt général pour les ménages éligibles ou vers les partenaires tels que l'ADIL ou le CAUE. En 2023, 312 ménages ont sollicité l'Espace conseil France Rénov' et 193 ont bénéficié de rendez-vous de conseils physiques.

Compte tenu de la fin annoncée du programme CEE SARE au 31 décembre 2024, la communauté de communes, en partenariat avec l'ANAH, souhaite déployer dès le 1^{er} janvier 2025 son Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) au travers le nouveau dispositif d'intervention programmée, le Pacte Territorial France Rénov' (PIG).

Les missions du Pacte se déclinent selon les trois volets suivants :

1. Dynamique territoriale : mobiliser les ménages et les professionnels en amont des projets de rénovation de l'habitat, en s'intéressant particulièrement au repérage et à la mobilisation des publics prioritaires (public en précarité énergétique, perte d'autonomie, habitat indigne, parc privé locatif et copropriétés)
2. Information, conseil et orientation des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires sur toutes les thématiques de la rénovation de l'habitat et quels que soient les revenus
3. Accompagnement : la collectivité a la possibilité de contractualiser avec un ou plusieurs opérateurs pour des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur les sujets de rénovation énergétique, d'adaptation des logements ou de travaux de résorption de l'habitat indigne.

Objectifs

- Amplifier la réhabilitation du parc privé par l'amélioration de :
 - 91 logements occupés par leurs propriétaires / an dont 60 rénovations thermiques, 1 situation de logement très dégradé/indigne et 30 adaptations pour le maintien à domicile de personnes âgées ou en situation de handicap
 - 10 logements locatifs dont 4 rénovations énergétiques, 1 habitat indigne et 5 autonomie
- Améliorer les logements sur les plans énergie, adaptation, lutte contre le logement indigne et/ou dégradé
- Favoriser les transformations d'usage ou de destination, répondant aux enjeux de renouvellement urbain* (ancien commerce, bureau, transformés en logement...)
- Faciliter l'accompagnement et la prise en charge des ménages avec un objectif de 300 ménages/an effectuant une demande d'information et 180 bénéficiant d'un conseil personnalisé



Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, Etat, Région, Conseil Départemental, ANAH, ALEC, ADIL, CAUE, Réseau CLER, CBB, opérateurs, professionnels du bâtiments, ...
-----------------	-----------------------	-------------------------------	---

Outils et moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un comité mensuel de suivi des dispositifs avec les partenaires - Mettre en œuvre le Pacte Territorial France Rénov' - Accompagner et subventionner les propriétaires privés s'engageant dans des travaux de rénovation (cf. action 7) - Sensibiliser, animer, communiquer auprès des ménages et des professionnels sur les thématiques de la rénovation de l'habitat - PIG départemental Habitat Indigne - Garantir des règles d'urbanisme favorisant l'isolation des constructions

Coûts et financements
62 000 € / an pour le volet Dynamique territoriale soit 372 000 €
58 000 € / an pour le volet information – conseil – orientation soit 348 000 €
150 000 € / an pour le volet accompagnement, intégré à l'action 7 soit 900 000 €
50 000 € / an d'aides directes versées par la collectivité soit 300 000 € (action n°7)

Moyens humains
Service aménagement de Leff Armor communauté

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Pacte Territorial France Rénov'					
Comité de suivi mensuel du Pacte Territorial FR					
Programme d'Intérêt Général départemental LHI et/ou Pacte Territorial					

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de contacts, de ménages accompagnés - Nombre de logements réabilités - Nombre de réunions du comité de suivi - Nombre d'informations/d'animations à destination des ménages, des partenaires, des professionnels, des associations

Lien avec d'autres actions
<ul style="list-style-type: none"> - Action 3. Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles - Action 5. Adapter les logements au vieillissement de la population et au handicap - Action 6. Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques* - Action 7. Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance*, notamment en centre-bourg - Action 8. Lutter contre l'habitat dégradé, indigne - Action 9. Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale



Orientation 5 : Assurer la gouvernance du programme

N° action	Nom action
11	Assurer le pilotage et l'animation de la politique locale de l'habitat

Contexte et enjeux
Pour ne pas être un simple catalogue d'actions mais, au contraire pour favoriser la véritable mise en place d'une politique locale de l'habitat, il est nécessaire de conforter les moyens de suivi et d'animation de ce volet habitat. Il s'agit de poursuivre le travail d'animation et de mobilisation des partenaires mis en place dans le POA lors de l'élaboration du PLUiH approuvé en 2021.
La politique habitat communautaire doit faire l'objet d'un suivi annuel, d'un bilan à mi-parcours puis en fin de POA, afin d'évaluer la bonne atteinte des objectifs et les ajuster le cas échéant.
Le marché de l'habitat étant soumis à des mouvements conjoncturels, il convient d'observer les tendances en matière d'habitat et de peuplement afin d'évaluer la politique et permettre son animation. Le suivi budgétaire du POA est également à observer.
Ces travaux devront permettre d'alimenter la décision quant aux modifications apparaissant pertinentes à apporter aux actions au regard :
<ul style="list-style-type: none"> - des tendances observées à l'échelle locale sur le marché de l'habitat et du foncier, en matière démographique, ... - du cadre législatif et réglementaire défini à l'échelle nationale, - de l'environnement opérationnel : niveau d'atteinte des objectifs définis dans les opérations programmés (Pacte Territorial et OPAH-RU multisite) et dans les secteurs d'OAP, émergence de nouveaux dispositifs portés par les partenaires de Leff Armor communauté, ...

Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> - Piloter, animer, mettre en œuvre et suivre la politique communautaire de l'habitat - Affirmer les partenariats autour de cette mise en œuvre - Evaluer et mettre en avant les avancées positives du territoire en matière d'habitat et identifier les freins à l'atteinte des objectifs du PADD - Faire connaître les actions menées par la communauté de communes

Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, Etat, Conseil Départemental, bailleurs sociaux et partenaires, ...

Outils et moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser les bilans annuels et évaluation à mi-parcours du PLUiH. En particulier seront analysés : les évolutions sociodémographiques du territoire, l'évolution du parc de logements, le rythme de construction, l'évolution de la vacance*, l'évolution des marchés fonciers et immobiliers - La Commission Urbanisme, Habitat, qui regroupe un élu par commune, aura en charge de débattre et de proposer des réajustements de la politique habitat de l'intercommunalité en adaptant les actions « en continu ». Cette instance permet aussi de mobiliser les acteurs de l'habitat et les partenaires pour dresser le bilan des actions, partager les connaissances pour garantir la dynamique de la politique locale et réorienter si nécessaire les actions. - Le Conseil communautaire, organe délibérant de l'intercommunalité, aura pour rôle d'examiner les propositions et de les rendre exécutoires par délibération. Les différentes actions et dispositifs de la politique habitat peuvent, après délibération, être mis en œuvre. - Communiquer régulièrement sur les actions menées par la communauté de communes (animations, articles pour les bulletins communaux, informations dans les réseaux sociaux, ...)



Coûts et financements
Bilan triennal et final, supports de communication (affiches, brochures, ...) 2 000 € sur la durée du POA

Moyens humains
Service aménagement et communication de Leff Armor communauté

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Informer et communiquer sur les actions					
Mobiliser les partenaires et les élus					
Bilan triennal et bilan final					
			Bilan triennal		Bilan final en 2032

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation effective des bilans et évaluation à mi-parcours du PLUiH - Nombre de réunions, de partenariats mis en œuvre - Nombre d'actions menées, de dispositifs mis en place - Montants d'aides de Leff Armor communauté par action - Nombre d'animations, de supports de communications réalisés - Utiliser l'ensemble des données de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)

Lien avec d'autres actions
<ul style="list-style-type: none"> - Toutes les actions



Orientation 5 : Assurer la gouvernance du programme

N° action	Nom action
12	Créer un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)

Contexte et enjeux

L'article 205 de la loi Climat et résilience modifie et complète l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en faisant évoluer les anciens dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier adossés aux PLH en observatoires de l'habitat et du foncier et en précisant pour partie leur contenu.

Ils portent notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier,
- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements ainsi que les mécanismes de fixation des prix,
- le suivi de la demande de logement locatif social,
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés,
- les services de l'Etat mettent à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation, les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent. »

La mise en place d'un dispositif local d'observation est une action obligatoire. Les données relatives à l'habitat ont été réunies dans le cadre du diagnostic du PLUiH et doivent faire l'objet d'une actualisation régulière pour une analyse des résultats de la politique menée par Leff Armor communauté.

L'observatoire doit permettre d'améliorer de manière pérenne la connaissance des évolutions de la situation de l'habitat et du logement et de vérifier si les effets de la politique menée correspondent aux objectifs définis dans le cadre du présent POA.

L'observatoire s'appuie sur la mobilisation d'indicateurs permettant de suivre et d'évaluer l'impact des actions menées et d'actualiser les connaissances (dynamique démographique, conjoncture du marché de l'habitat, consommation du foncier, diversification de la production de logements, etc.). Il intègre également les indicateurs permettant d'évaluer les actions inscrites au POA. Il permet, si nécessaire, d'adapter et de réajuster la politique locale de l'habitat.

Au-delà du texte réglementaire, il faut comprendre qu'une fois l'OHF mis en œuvre, il sera l'un des outils principaux de suivi du volet foncier et du POA habitat du PLUiH. Il s'agit d'un outil qui ne se formalisera pas sous la forme d'un rapport mais permettra de concrétiser l'action n°11 du POA (suivi annuel de l'habitat, bilan à mi-parcours, atteinte des objectifs et ajustements le cas échéant suivi des tendances du marché de l'habitat, de peuplement, ...) et de répondre aux obligations sur le volet foncier (bilan triennal de la consommation d'espace entre autres).

Objectifs

- Répondre à l'obligation légale du POA en créant un observatoire de l'habitat et du foncier
- Mettre en place des outils quantitatifs et qualitatifs de suivi de la politique locale de l'habitat
- Dresser les bilans de la mise en œuvre de la politique habitat
- Evaluer la mise en œuvre des principales orientations et actions et leurs effets dans le temps
- Positionner l'observatoire comme outil d'aide à la décision, de partage et de diffusion de la connaissance sur le territoire
- Analyser dans le temps l'évolution des différents indicateurs définis



Pilotage	Leff Armor communauté	Partenaires à associer	Communes, Etat, Anah, ADEUPa, opérateur, bailleurs sociaux, partenaires de l'habitat...
-----------------	-----------------------	-------------------------------	---

Outils et moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre un observatoire de l'habitat et du foncier - Organisation en bases de données des indicateurs concrets sur le suivi du marché de l'habitat (construction neuve, transactions immobilières, niveau des loyers...), l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, la connaissance des besoins des situations spécifiques, des situations d'habitat indigne - Mobiliser les différents centres de ressources disponibles (Service aménagement de Leff Armor communauté, ADEUPa, Adil, DDTM, Anah, ...)

Coûts et financements
Achats de données, d'indicateurs, diffusion de documents, ... 6 000 € sur la durée du POA

Moyens humains
Service aménagement et SIG de Leff Armor communauté

Calendrier de mise en œuvre					
2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mise en œuvre	Bilans annuels				

Indicateurs d'évaluation (de suivi)
<ul style="list-style-type: none"> - Installation d'un observatoire de l'habitat et du foncier - Réalisation de bilans annuels - Répartition de la production de logements (par commune, par localisation, produits, ...) - Evaluation des impacts du POA (réalisation de travaux, accueil de nouvelles populations, estimation du public touché ...)

Lien avec d'autres actions
<ul style="list-style-type: none"> - Toutes les actions



SYNTHESE DU BUDGET

Budget prévisionnel 2026 - 2031

Années			2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Orientation 1	Action 1	Définir une stratégie foncière				<i>Budget intégré à l'action 12</i>			
	Action 2	Favoriser le renouvellement urbain				<i>Budget intégré à l'action 12</i>			
Orientation 2	Action 3	Renforcer la production de petits logements et de logements locatifs, financièrement accessibles	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	42 000 €
	Action 4	Renforcer l'offre en logements locatifs sociaux	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	130 000 €	780 000 €
Orientation 3	Action 5	Adapter les logements au vieillissement de la population et au handicap	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €	510 000 €
	Action 6	Répondre aux besoins de logement et d'hébergement des publics spécifiques	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
Orientation 4	Action 7	Reconquérir le parc ancien et lutter contre la vacance, notamment en centre-bourg	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 200 000 €
	Action 8	Lutter contre l'habitat dégradé, l'habitat indigne	72 000 €	72 000 €	72 000 €	72 000 €	72 000 €	72 000 €	432 000 €
Orientation 5	Action 9	Renforcer les centres-bourgs comme moteurs de l'attractivité territoriale	177 400 €	177 400 €	177 400 €	177 400 €	177 400 €	- €	887 000 €
	Action 10	Lutter contre la précarité énergétique	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	720 000 €
	Action 11	Assurer le pilotage et l'animation de la politique de l'habitat	- €	- €	- €	1 000 €	- €	1 000 €	2 000 €
	Action 12	Créer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	6 000 €
Total			807 400 €	807 400 €	807 400 €	808 400 €	807 400 €	631 000 €	4 669 000 €



Outre les moyens financiers, la mise en œuvre du Programme d'orientations et d'Actions requiert des moyens humains pour suivre, piloter et mettre en œuvre les actions.

Le service Aménagement de Leff Armor communauté, en lien avec les autres services de la communauté de communes pour les actions concernées (SIG, communication, développement économique,...), sera ainsi chargé du pilotage et de la mise en œuvre des actions.

Le service aménagement est composé de 7 personnes, représentant 7 équivalents temps plein. Le temps de travail mobilisé pour la mise en œuvre des actions du POA peut-être évalué de la manière suivante :

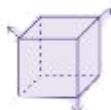
- 1 responsable de service = 0,3 ETP
- 1 chargée de mission habitat = 1 ETP
- 1 chef de projet PVD /OPAH-RU = 1 ETP
- 1 assistante administrative = 0,4 ETP
- 1 responsable urbanisme opérationnel = 0,5 ETP
- 2 instructrices des autorisations du droit des sols = 0,2 ETP



FICHES COMMUNALES



**27
communes**



**429
KM²**



**31 782
habitants**



**17 560
logements**



**2,25
personnes par ménage**



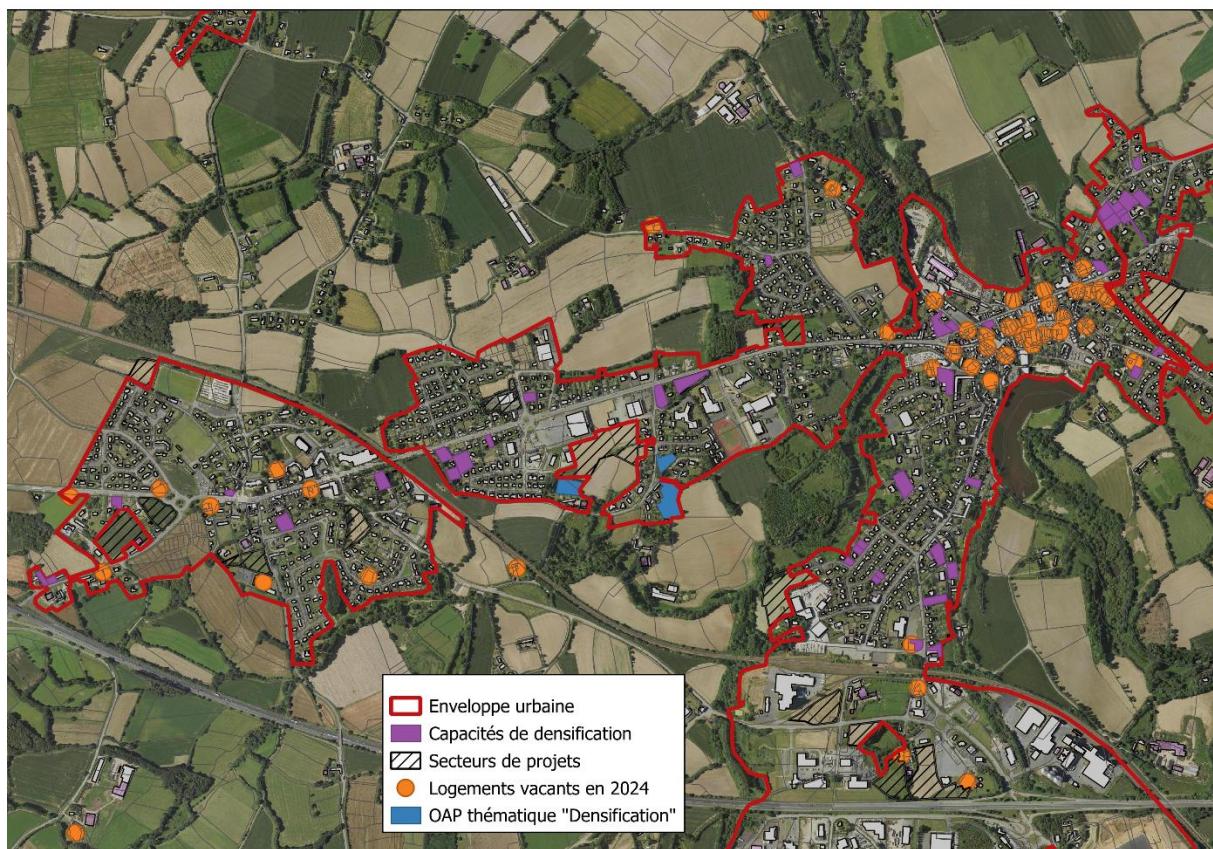
FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : CHATELAUDREN-PLOUAGAT

Type de commune : Communes pôles et communes associées

OBJECTIFS DU POA			
Châtelaudren- Plouagat	Communes pôles et communes associées	Leff Armor communauté	
Production de logements sur 6 ans	89	498	900
<i>dont logement locatif social</i>	/	48	90
au sein des enveloppes urbaines	45	258	468
en renouvellement du parc	13	66	120
en extension	31	174	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : PLELO

Type de commune : Communes pôles et communes associées

OBJECTIFS DU POA			
	Plélo	Communes pôles et communes associées	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	139	498	900
<i>dont logement locatif social</i>	/	48	90
au sein des enveloppes urbaines	75	258	468
en renouvellement du parc	14	66	120
en extension	50	174	312

POTENTIELS FONCIERS



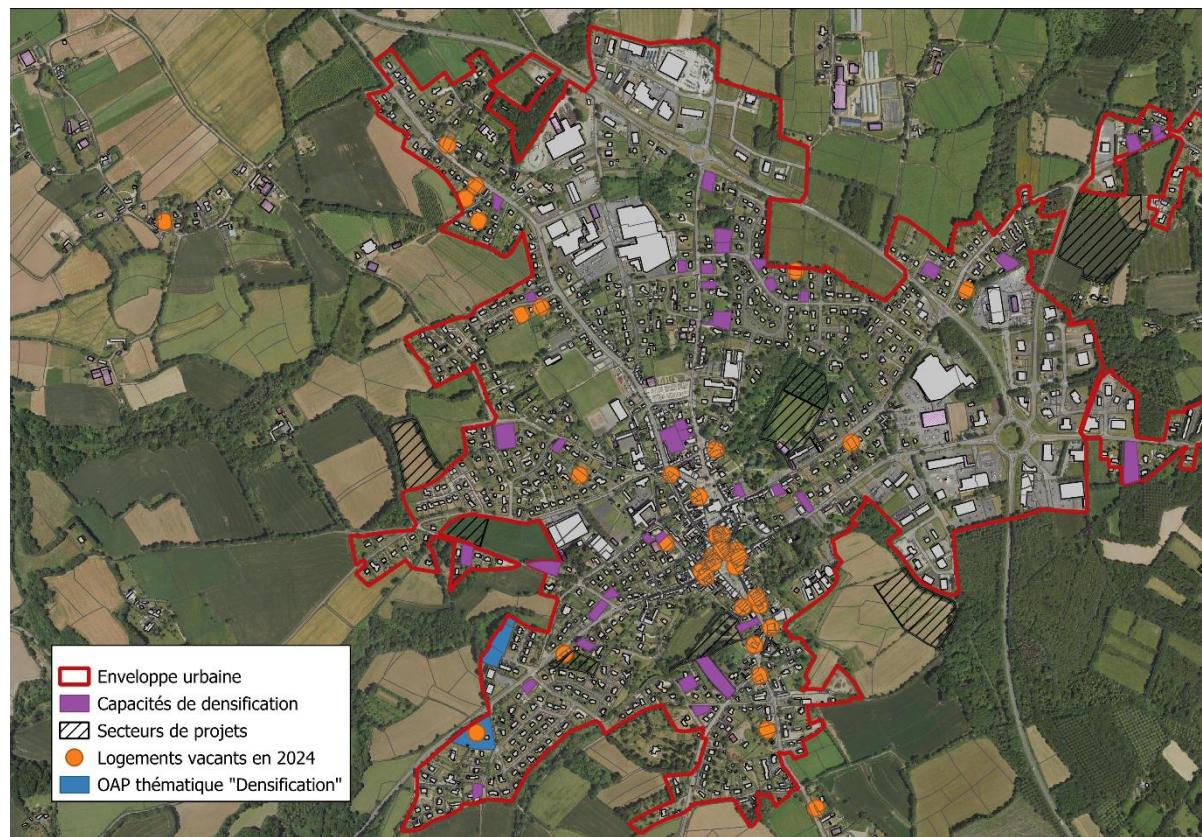
FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : LANVOLLON

Type de commune : Communes pôles et communes associées

OBJECTIFS DU POA			
	Lanvallon	Communes pôles et communes associées	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	78	498	900
<i>dont logement locatif social</i>	/	48	90
au sein des enveloppes urbaines	39	258	468
en renouvellement du parc	13	66	120
en extension	26	174	312

POTENTIELS FONCIERS



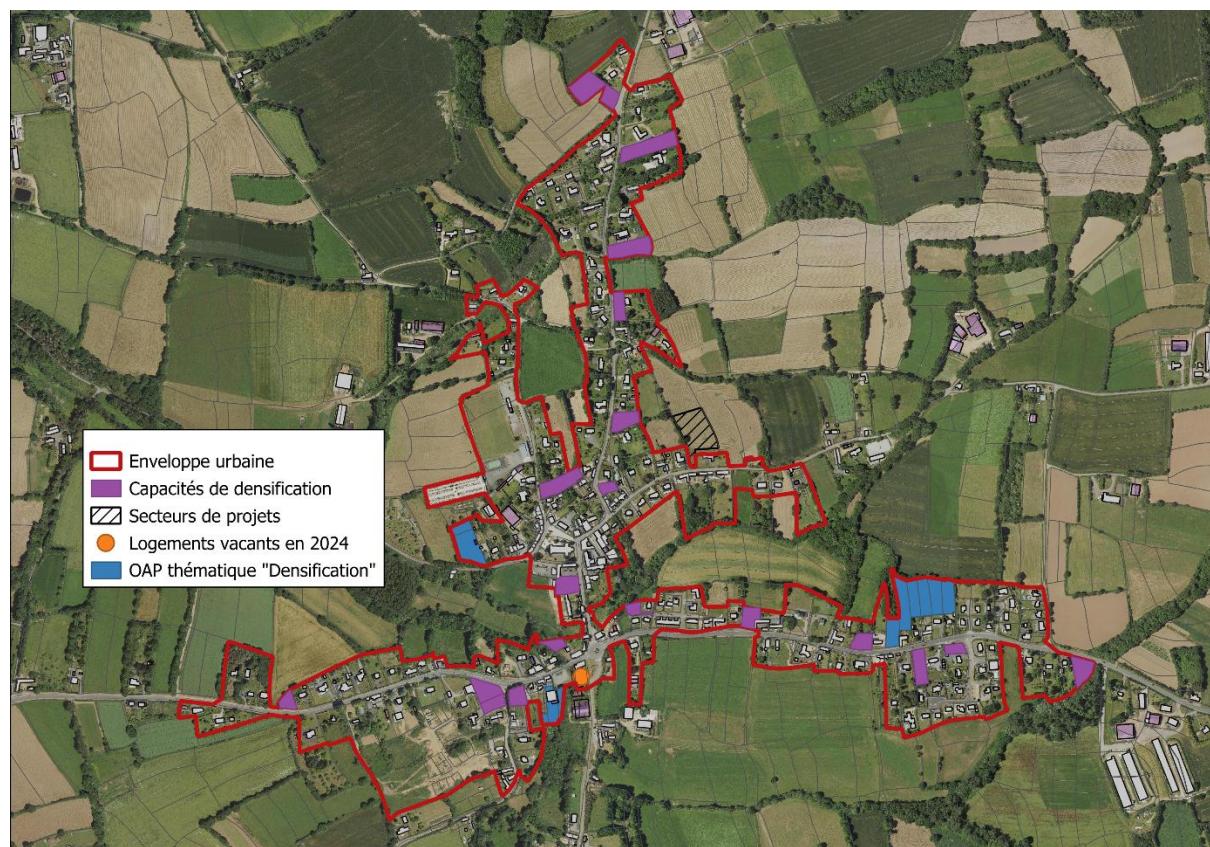
FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : PLEGUIEN

Type de commune : Communes pôles et communes associées

OBJECTIFS DU POA			
	Pléguien	Communes pôles et communes associées	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	67	492	900
<i>dont logement locatif social</i>	/	48	90
au sein des enveloppes urbaines	33	258	468
en renouvellement du parc	12	66	120
en extension	22	174	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : PLOUHA

Type de commune : Communes pôles et communes associées

OBJECTIFS DU POA			
	Plouha	Communes pôles et communes associées	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	125	498	900
<i>dont logement locatif social</i>	/	48	90
au sein des enveloppes urbaines	66	258	468
en renouvellement du parc	14	66	120
en extension	45	174	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : **GOUDELIN**

Type de commune : **Bourgs de service**

OBJECTIFS DU POA

	Goudelin	Bourgs de services	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	39	181	900
<i>dont logement locatif social</i>	/	18	90
au sein des enveloppes urbaines	24	94	468
en renouvellement du parc	5	24	120
en extension	10	63	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : POMMERIT-LE-VICOMTE

Type de commune : Bourgs de service

OBJECTIFS DU POA			
Pommerit-Le-Vicomte	Bourgs de services	Leff Armor communauté	
Production de logements sur 6 ans	67	181	900
<i>dont logement locatif social</i>	/	18	90
au sein des enveloppes urbaines	30	94	468
en renouvellement du parc	8	24	120
en extension	29	63	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : **PLERNEUF**

Type de commune : **Bourgs de service**

OBJECTIFS DU POA			
	Plerneuf	Bourgs de services	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	52	181	900
<i>dont logement locatif social</i>	/	18	90
au sein des enveloppes urbaines	30	94	468
en renouvellement du parc	7	24	120
en extension	15	63	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : **PLOUVARA**

Type de commune : **Bourgs de service**

OBJECTIFS DU POA

	Plouvara	Bourgs de services	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	23	181	900
<i>dont logement locatif social</i>	/	18	90
au sein des enveloppes urbaines	10	94	468
en renouvellement du parc	4	24	120
en extension	9	63	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : BOQUÉHO

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA			
	Boquého	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans		222	900
<i>dont logement locatif social</i>		24	90
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	114	468
		30	120
		78	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : **BRINGOLO**

Type de commune : **Communes du maillage rural**

OBJECTIFS DU POA

	Bringolo	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans		222	900
<i>dont logement locatif social</i>		24	90
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	114	468
		30	120
		78	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : **COHINIAC**

Type de commune : **Communes du maillage rural**

OBJECTIFS DU POA

Cohiniac	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	222	900
<i>dont logement locatif social</i>	<i>24</i>	<i>90</i>
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	
	114	468
	30	120
	78	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : **GOMMENEC'H**

Type de commune : **Communes du maillage rural**

OBJECTIFS DU POA			
	Gommenech'	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans		222	900
<i>dont logement locatif social</i>		24	90
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	114	468
		30	120
		78	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

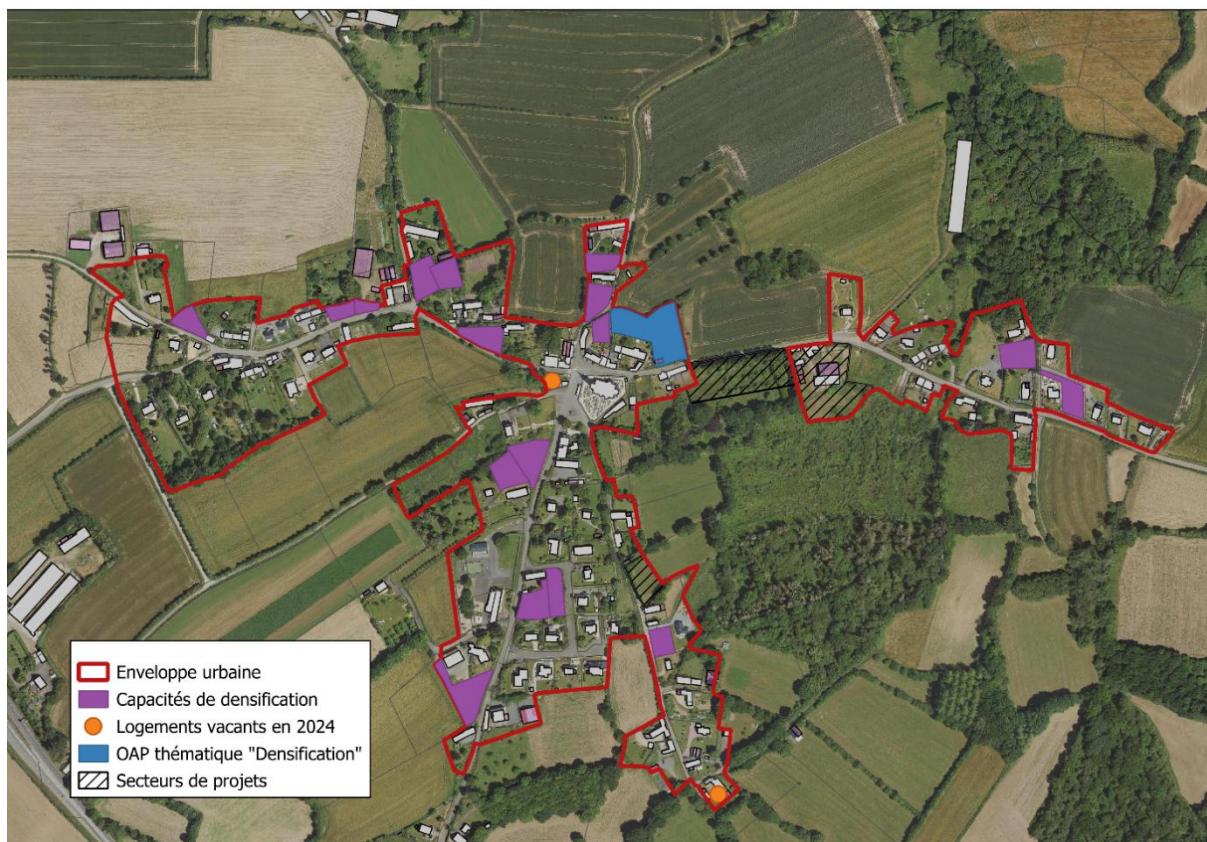
Nom de la commune : **LANNEBERT**

Type de commune : **Communes du maillage rural**

OBJECTIFS DU POA

Lannebert	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	222	900
<i>dont logement locatif social</i>	24	90
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	
	114	468
	30	120
	78	312

POTENTIELS FONCIERS



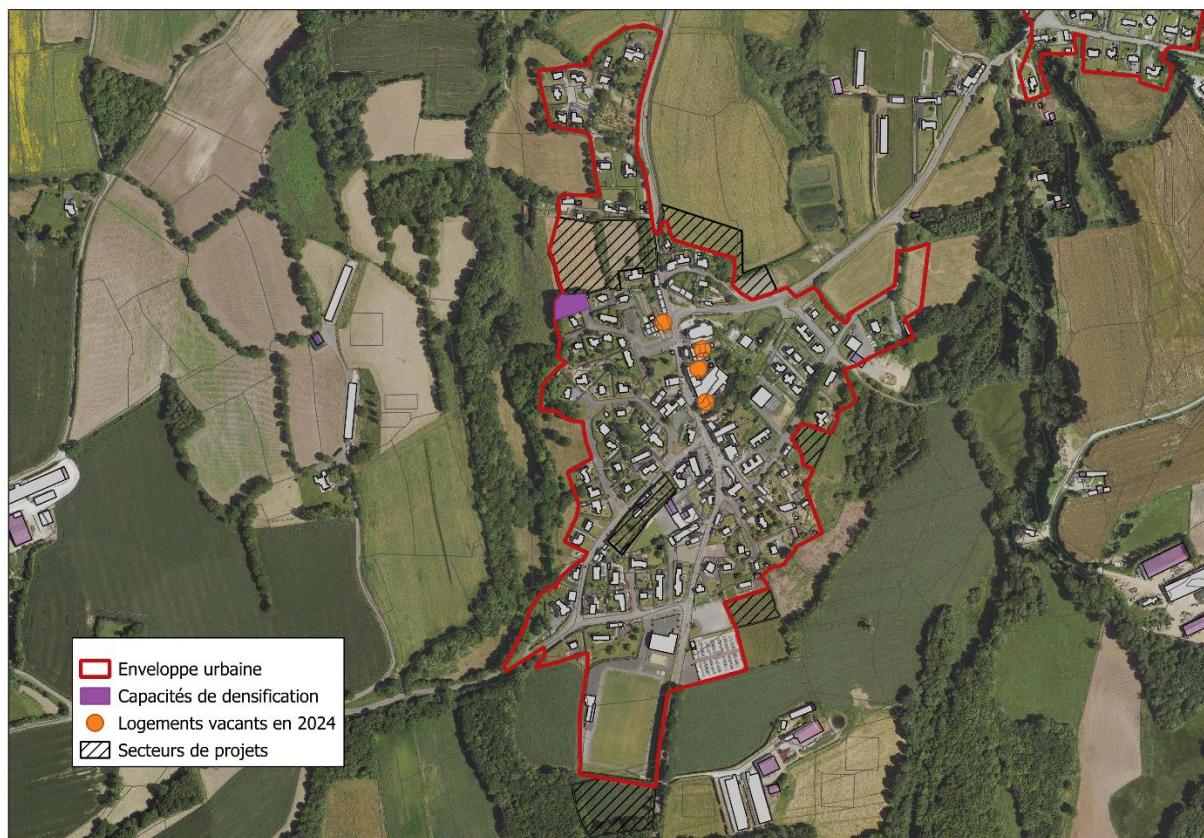
FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : LANRODEC

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA			
Lanrodec	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté	
Production de logements sur 6 ans	222	900	
<i>dont logement locatif social</i>	24	90	
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	114	468
		30	120
		78	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : LE FAOUET

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA			
	Le Faouët	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans		222	900
<i>dont logement locatif social</i>		24	90
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	114	468
		30	120
		78	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : **LE MERZER**

Type de commune : **Communes du maillage rural**

OBJECTIFS DU POA			
	Le Merzer	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans		222	900
<i>dont logement locatif social</i>		24	90
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	114	468
		30	120
		78	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : PLUDUAL

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA

Pludual	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	222	900
<i>dont logement locatif social</i>	<i>24</i>	<i>90</i>
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	
	114	468
	30	120
	78	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : SAINT-FIACRE

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA			
Saint-Fiacre	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté	
Production de logements sur 6 ans	222	900	
<i>dont logement locatif social</i>	<i>24</i>	<i>90</i>	
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	<i>114</i>	<i>468</i>
		<i>30</i>	<i>120</i>
		<i>78</i>	<i>312</i>

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : SAINT-GILLES-LES-BOIS

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA

Saint-Gilles-Les-Bois	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	222	900
<i>dont logement locatif social</i>	<i>24</i>	<i>90</i>
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	
	114	468
	30	120
	78	312

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

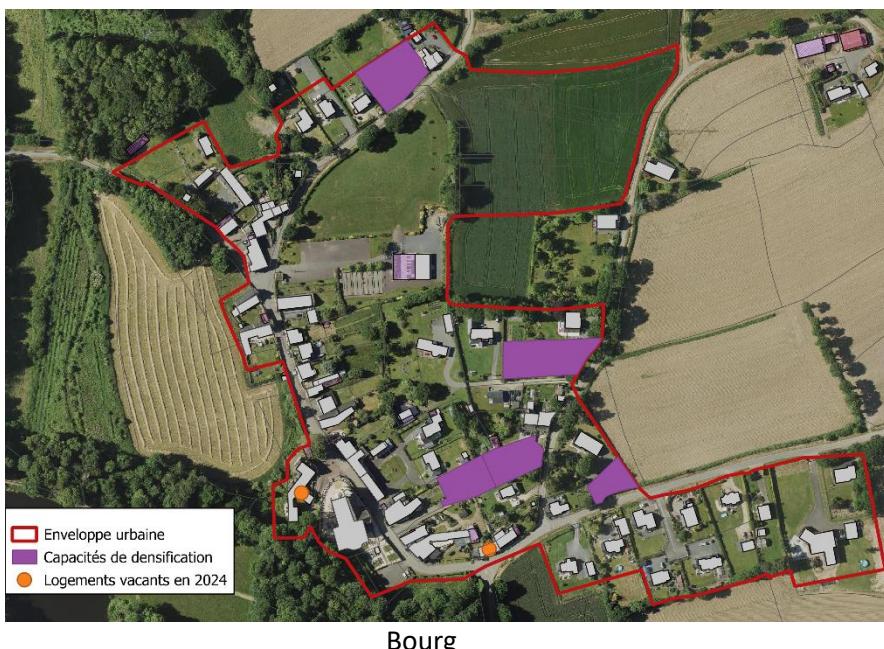
Nom de la commune : SAINT-JEAN-KERDANIEL

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA

Saint-Jean-Kerdaniel	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	222	900
<i>dont logement locatif social</i>	<i>24</i>	<i>90</i>
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	
	114	468
	30	120
	78	312

POTENTIELS FONCIERS



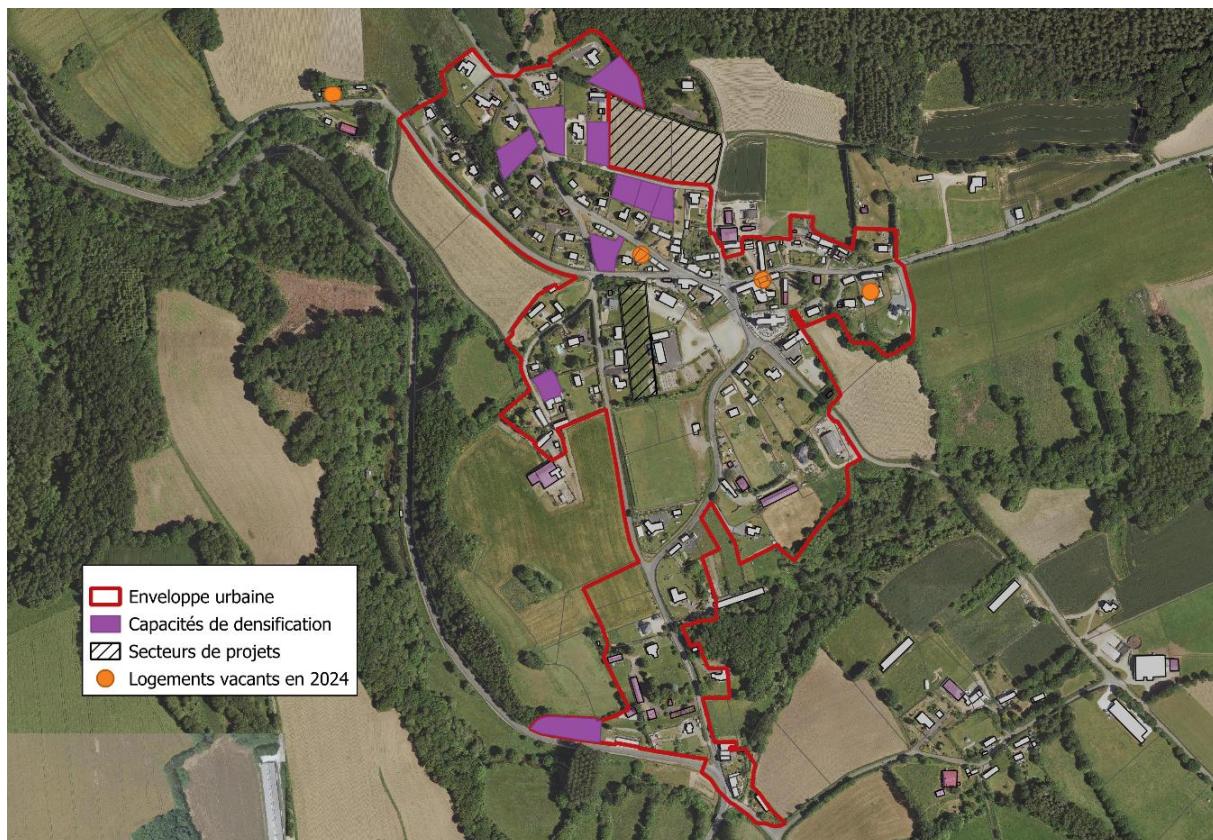
FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : SAINT-PÉVER

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA			
Saint-Péver	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté	
Production de logements sur 6 ans	222	900	
<i>dont logement locatif social</i>	<i>24</i>	<i>90</i>	
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	<i>114</i>	<i>468</i>
		<i>30</i>	<i>120</i>
		<i>78</i>	<i>312</i>

POTENTIELS FONCIERS



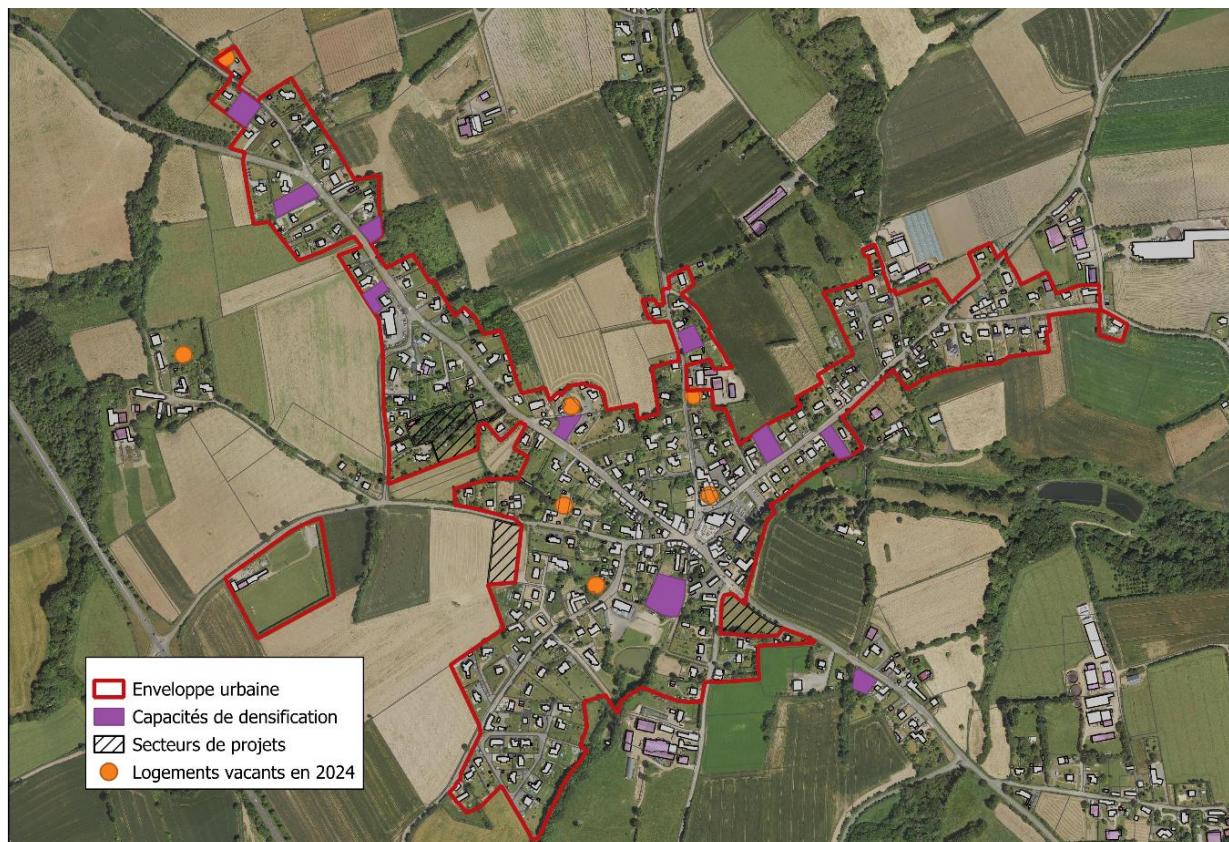
FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : TRÉGOMEUR

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA			
Trégomeur	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté	
Production de logements sur 6 ans	222	900	
<i>dont logement locatif social</i>	24	90	
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	114	468
		30	120
		78	312

POTENTIELS FONCIERS



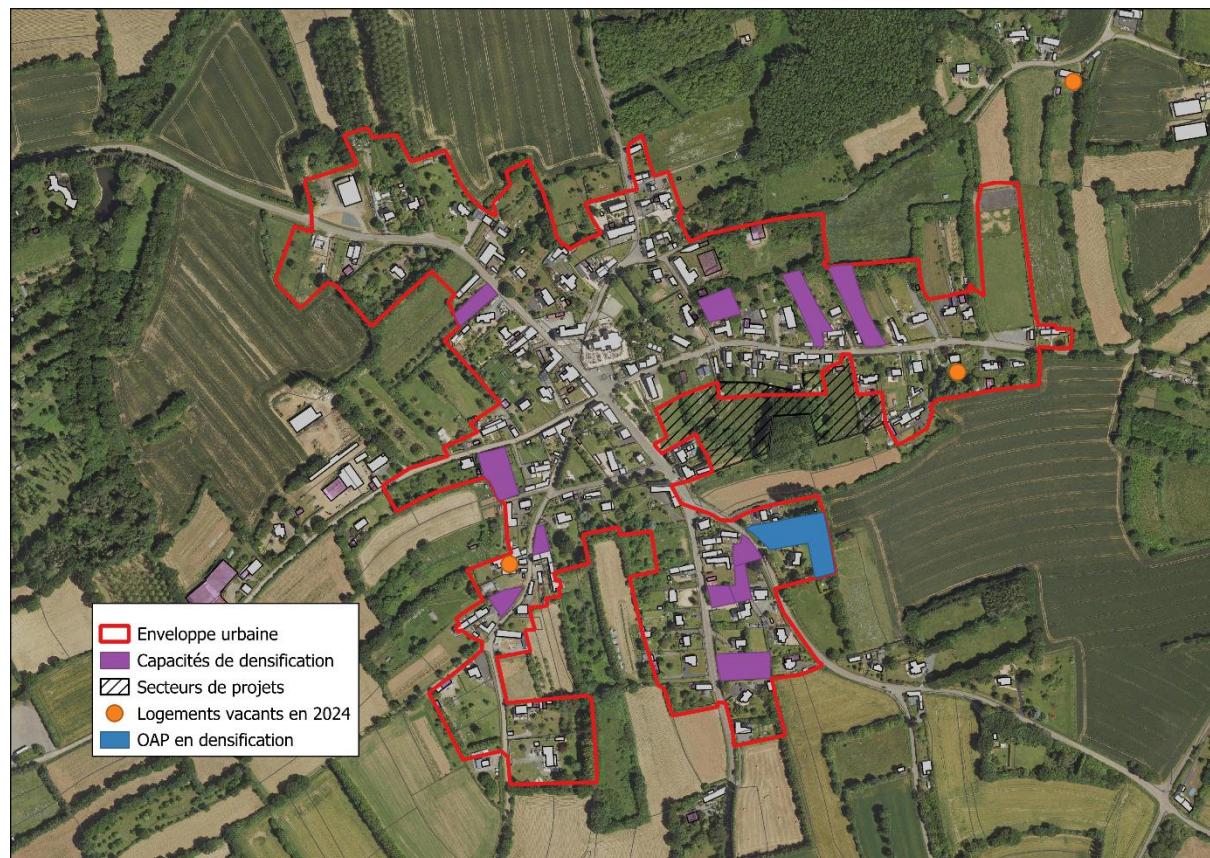
FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : TRÉGUIDEL

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA			
	Tréguidel	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans		222	900
<i>dont logement locatif social</i>		24	90
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	114	468
		30	120
		78	312

POTENTIELS FONCIERS



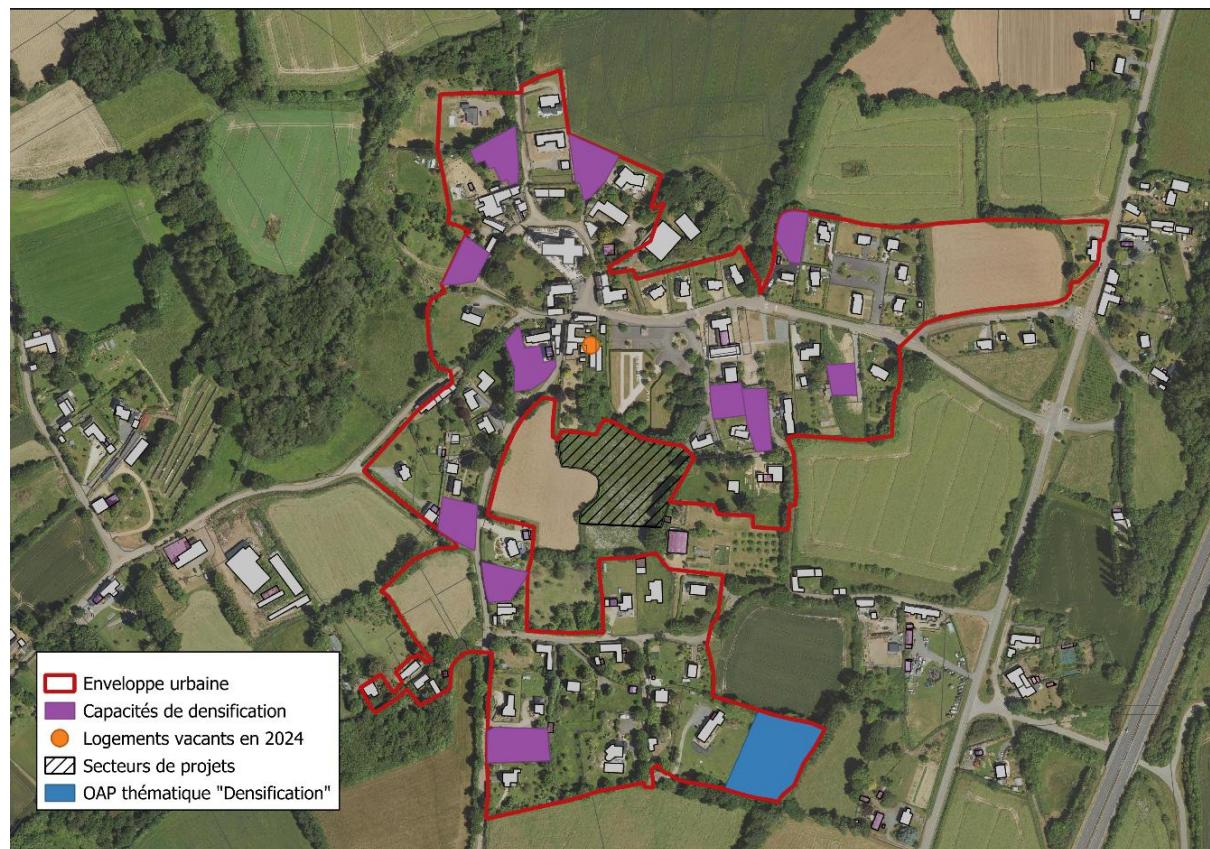
FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : TRÉMÉVEN

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA		
Tréméven	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	222	900
<i>dont logement locatif social</i>	24	90
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	
	114	468
	30	120
	78	312

POTENTIELS FONCIERS



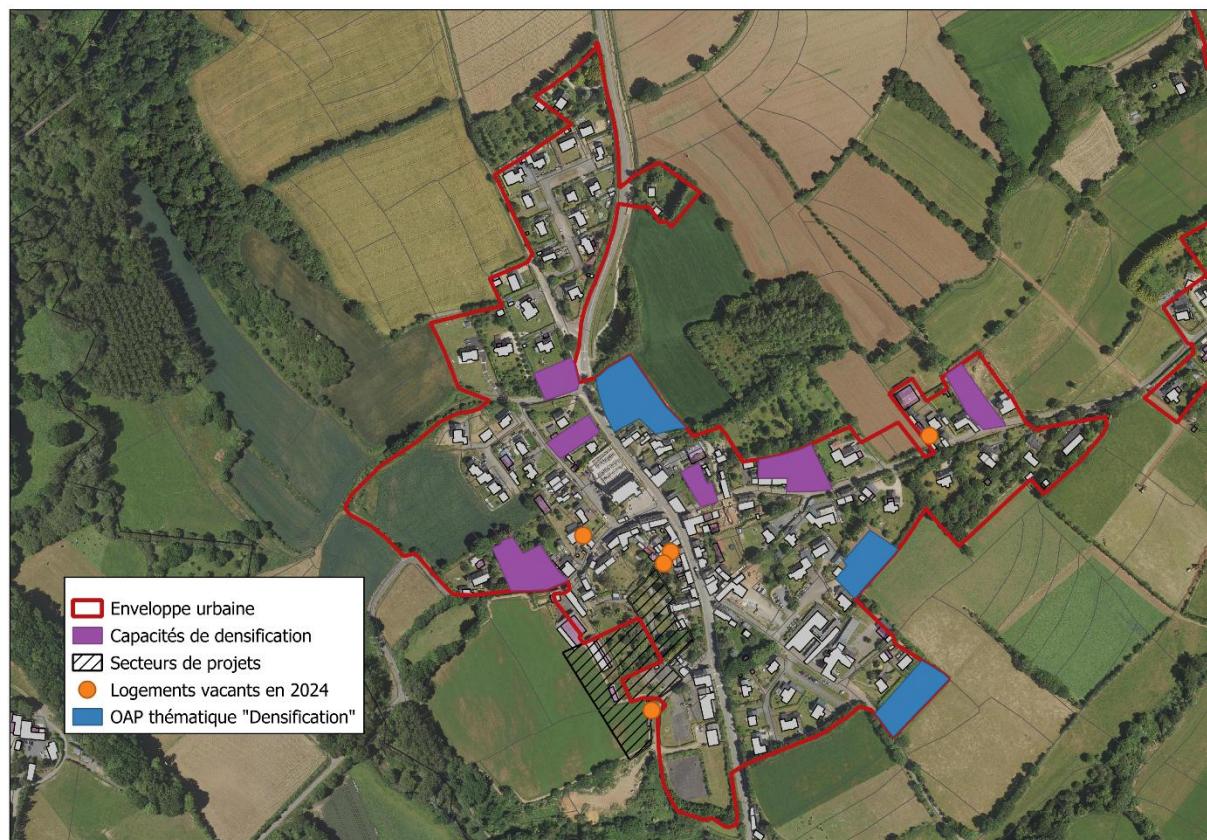
FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : TRESSIGNAUX

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA			
Tressignaux	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté	
Production de logements sur 6 ans	222	900	
<i>dont logement locatif social</i>	<i>24</i>	<i>90</i>	
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	<i>114</i>	<i>468</i>
		<i>30</i>	<i>120</i>
		<i>78</i>	<i>312</i>

POTENTIELS FONCIERS



FICHE COMMUNALE

Nom de la commune : TRÉVÉREC

Type de commune : Communes du maillage rural

OBJECTIFS DU POA		
Trévérec	Communes du maillage rural	Leff Armor communauté
Production de logements sur 6 ans	222	900
<i>dont logement locatif social</i>	<i>24</i>	<i>90</i>
<i>au sein des enveloppes urbaines en renouvellement du parc en extension</i>	<i>Selon les projets et les opportunités</i>	
	114	468
	30	120
	78	312

POTENTIELS FONCIERS



LEXIQUE LOCAL DÉFINISSANT CERTAINS TERMES DU POA

Changement de destination

Modification de l'usage d'un local (par exemple, un commerce ou une activité de service qui devient un logement) au sein des destinations définies par le code de l'urbanisme.

Centralité

Contrairement au centre qui est défini par sa position géographique, la centralité est définie par ses fonctionnalités (habitat, commerces, services, équipements, espaces publics structurants, ...)

Densité

La densité de logements est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette ramenée à l'hectare.

Dent creuse

Une dent creuse est une parcelle non bâtie localisée à l'intérieur du tissu urbain existant. L'identification des dents creuses est mobilisée comme une démarche d'optimisation des espaces déjà urbanisés au sein des aire urbaines.

Division parcellaire

Division volontaire d'une parcelle pour détacher un lot à bâtir (par exemple un fonds de jardin).

Enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine désigne les limites physiques et fonctionnelles de l'espace déjà bâti et urbanisé d'une ville, d'un village ou d'un hameau. Elle correspond au périmètre occupé par les constructions et les aménagements existants, en opposition aux espaces encore non bâties (zones agricoles, naturelles ou à urbaniser).

Fonctions urbaines

L'ensemble des activités et éléments indispensables au fonctionnement et au rayonnement de la ville : résidentielles, politiques, économiques, culturelles, sociales, transport.

Logement ordinaire

Un logement ordinaire est défini par opposition à un logement offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées, couvents, prisons, etc.). Ne sont pas non plus considérées comme des logements ordinaires les habitations mobiles.



Mixité sociale

Consiste à permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer ou de cohabiter en une zone géographique donnée, généralement à l'échelle du quartier.

Mobilités actives

Les mobilités actives, notamment la marche à pied et le vélo, sont l'ensemble des modes de déplacement pour lesquels la force motrice humaine est nécessaire, avec ou sans assistance motorisée.

PLAI

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration finance des logements attribués aux locataires en situation de grande précarité.

PLAI-A

Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration - Adapté finance des logements essentiellement destinées à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que d'une gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'un accompagnement.

PLUS

Le Prêt Locatif à Usage Social finance des logements qui ont vocation à créer de la mixité sociale. C'est le dispositif qui est le plus souvent utilisé par les bailleurs sociaux, et donc la majorité des logements sociaux disponibles sont de ce type.

Publics spécifiques

Personnes qui connaissent des difficultés particulières d'accès au logement du fait de l'inadaptation de leurs ressources ou de difficultés d'ordre social (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage).

Renouvellement urbain

Le renouvellement urbain désigne l'ensemble des actions et des opérations menées pour réhabiliter, réaménager ou reconstruire des secteurs déjà urbanisés. Cela comprend la densification des enveloppes bâties, le réinvestissement des friches ou des logements vacants, ou encore des opérations de déconstruction/reconstruction et des changements de destination.

Unité foncière bâtie et non bâtie

Une unité foncière est une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant au même propriétaire. Elle peut être bâtie ou non bâtie.

Vacance des logements



Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Parmi les logements vides, trois grandes catégories peuvent être distinguées :

- les logements disponibles, c'est-à-dire ceux proposés sur le marché de la vente ou de la location (qu'ils soient neufs ou anciens),
- les logements provisoirement indisponibles, car faisant l'objet de travaux ou en attente de règlement de succession,
- les logements hors marché, c'est à dire ceux destinés à disparaître (désaffection, démolition) ou sans affectation définie (réservés par leur propriétaire sans usage précis ou ne pouvant être rénovés en raison du coût élevé des travaux).

Vacance de courte durée dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle »

Cette notion de vacance, qualifiée d'incompressible, signifie qu'un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment.

Vacance de longue durée (plus de 2 ans) dite « structurelle »

Elle concerne soit des logements inadéquats aux attentes du marché immobilier dans le sens où ils sont mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché.

